

a cura di
MARIO BIGGERI
GIUSEPPE DE LUCA
ANDREA FERRANNINI
CARLO PISANO

Mondeggi

*Rigenerazione sociale,
culturale e agricola per
una Città Metropolitana
sostenibile*

FIRENZE
UNIVERSITY
PRESS



ricerche | architettura, pianificazione, paesaggio, design

Editor-in-Chief

Saverio Mecca | University of Florence, Italy

Scientific Board

Gianpiero Alfarano | University of Florence, Italy; **Mario Bevilacqua** | University of Florence, Italy; **Daniela Bosia** | Politecnico di Torino, Italy; **Susanna Caccia Gherardini** | University of Florence, Italy; **Maria De Santis** | University of Florence, Italy; **Letizia Dipasquale** | University of Florence, Italy; **Giulio Giovannoni** | University of Florence, Italy; **Lamia Hadda** | University of Florence, Italy; **Anna Lambertini** | University of Florence, Italy; **Tomaso Monestiroli** | Politecnico di Milano, Italy; **Francesca Mugnai** | University of Florence, Italy; **Paola Puma** | University of Florence, Italy; **Ombretta Romice** | University of Strathclyde, United Kingdom; **Luisa Rovero** | University of Florence, Italy; **Marco Tanganelli** | University of Florence, Italy

International Scientific Board

Nicola Braghieri | EPFL - Swiss Federal Institute of Technology in Lausanne, Switzerland; **Lucina Caravaggi** | University of Rome La Sapienza, Italy; **Federico Cinquepalmi** | ISPRA, The Italian Institute for Environmental Protection and Research, Italy; **Margaret Crawford**, University of California Berkeley, United States; **Maria Grazia D'Amelio** | University of Rome Tor Vergata, Italy; **Francesco Saverio Fera** | University of Bologna, Italy; **Carlo Francini** | Comune di Firenze, Italy; **Sebastian Garcia Garrido** | University of Malaga, Spain; **Xiaoning Hua** | NanJing University, China; **Medina Lasansky** | Cornell University, United States; **Jesus Leache** | University of Zaragoza, Spain; **Heater Hyde Minor** | University of Notre Dame, France; **Danilo Palazzo** | University of Cincinnati, United States; **Pablo Rodríguez Navarro** | Universitat Politècnica de València, Spain; **Silvia Ross** | University College Cork, Ireland; **Monica Rossi-Schwarzenbeck** | Leipzig University of Applied Sciences, Germany; **Jolanta Sroczynska** | Cracow University of Technology, Poland

a cura di
MARIO BIGGERI
GIUSEPPE DE LUCA
ANDREA FERRANNINI
CARLO PISANO

Mondeggi

*Rigenerazione sociale,
culturale e agricola per
una Città Metropolitana
sostenibile*



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE

DIDA
DIPARTIMENTO DI
ARCHITETTURA



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

Mondeggi : rigenerazione sociale, culturale e agricola per una Città Metropolitana sostenibile / a cura di Mario Biggeri, Giuseppe De Luca, Andrea Ferrannini, Carlo Pisano. – Firenze : Firenze University Press, 2023.

(Ricerche. Architettura, Pianificazione, Paesaggio, Design ; 27)

<https://books.fupress.com/isbn/9791221501957>

ISBN 979-12-215-0194-0 (Print)

ISBN 979-12-215-0195-7 (PDF)

ISBN 979-12-215-0196-4 (XML)

DOI 10.36253/979-12-215-0195-7

Peer Review Policy


Peer-review is the cornerstone of the scientific evaluation of a book. All FUP's publications undergo a peer-review process by external experts under the responsibility of the Editorial Board and the Scientific Boards of each series (DOI: 10.36253/fup_best_practice.3).

Submitted on: 2022, 23rd June; accepted on: 2022, 23rd November

Firenze University Press Editorial Board

M. Garzaniti (Editor-in-Chief), M.E. Alberti, F. V. Arrigoni, E. Castellani, F. Ciampi, D. D'Andrea, A. Dolfi, R. Ferrise, A. Lambertini, R. Lanfredini, D. Lippi, G. Mari, A. Mariani, P.M. Mariano, S. Marinai, R. Minuti, P. Nanni, A. Orlandi, I. Palchetti, A. Perulli, G. Pratesi, S. Scaramuzzi, I. Stolzi.

FUP Best Practice in Scholarly Publishing (DOI: 10.36253/fup_best_practice)

 The online digital edition is published in Open Access on www.fupress.com.

Content license: except where otherwise noted, the present work is released under Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0 International (CC BY-NC-SA 4.0: <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/legalcode>) This license allows you to share any part of the work by any means and format, modify it for any purpose, including commercial, as long as appropriate credit is given to the author, any changes made to the work are indicated and a URL link is provided to the license.

Metadata license: all the metadata are released under the Public Domain Dedication license (CC0 1.0 Universal: <https://creativecommons.org/publicdomain/zero/1.0/legalcode>).

progetto grafico

didacommunicationlab

Dipartimento di Architettura
Università degli Studi di Firenze

Simone Spellucci

Federica Giulivo

in copertina

Veduta da mezzogiorno della Villa detta di Mondeggi, 1781 (rielaborazione).

Da: Cabreo non rilegato composto da 16 mappe sciolte, relativo alla Fattoria della Gherardesca di Mondeggi a Bagno a Ripoli, disegnato tra il 1779 e il 1781 dall'agrimensore Francesco Magnelli

Dove non diversamente indicato, i testi introduttivi alle diverse parti che compongono il libro sono da attribuirsi a Carlo Pisano.

© 2023 Author(s)

Published by Firenze University Press

Firenze University Press
Università degli Studi di Firenze
via Cittadella, 7, 50144 Firenze, Italy
www.fupress.com

*This book is printed on acid-free paper
Printed in Italy*

Stampato su carta di pura cellulosa Fedrigoni Arcoset

ELEMENTAL
CHLORINE
FREE
GUARANTEED



SOMMARIO

Presentazione	11
Dario Nardella	
Introduzione	13
Mario Biggeri, Giuseppe De Luca, Andrea Ferrannini, Carlo Pisano	
Il progetto e l'opportunità	
Per un progetto inter-istituzionale	19
I Piani Urbani Integrati, opportunità e criticità per le Città Metropolitane	23
Mario Biggeri, Giuseppe De Luca, Andrea Ferrannini, Carlo Pisano	
Per un progetto di capability metropolitana	29
Mario Biggeri, Andrea Ferrannini	
L'approccio 'soft' metropolitano e gli attori coinvolti	39
Giuseppe De Luca, Carlo Pisano	
Il quadro delle conoscenze	
‘Si va a Mondeggi’	47
La Tenuta di Mondeggi, la storia in pillole	49
Giada Cerri, Saverio Torzoni	
Le strutture territoriali e l'inquadramento urbanistico	53
Massimo Carta	
Il sistema territoriale e il contesto paesaggistico	77
Chiara Giuliacci, Tessa Matteini, Francesco Torelli	
I beni architettonici edilizi	89
Giada Cerri, Francesco Collotti	
Contesto socio economico	99
Matteo Belletti, Mario Biggeri, Andrea Ferrannini	
La lettura sintetico-interpretativa: i ritmi di Mondeggi	105
Carlo Pisano, Saverio Torzoni	
Gli obiettivi e le strategie	
Verso il quadro delle esigenze della collettività	115
Obiettivi specifici del progetto per Mondeggi	119
Matteo Belletti, Mario Biggeri, Andrea Ferrannini	

Linee progettuali	123
Matteo Belletti, Mario Biggeri, Giuseppe De Luca, Andrea Ferrannini, Carlo Pisano, Sebastian Schweizer, Simone Tani	
Governance, monitoraggio e indicatori di prestazione	135
Matteo Belletti, Mario Biggeri, Andrea Ferrannini, Simone Tani, Saverio Torzoni	
Il progetto	
Esplorazioni meta-progettuali	147
Meta-progetto generale	149
Carlo Pisano	
Articolazione del progetto	157
Giada Cerri, Carlo Pisano, Saverio Torzoni	
Sostenibilità e metabolismi dell'iniziativa	169
Fabrizio Battisti, Mariolina Grasso, Carlo Pisano, Sebastian Schweizer, Saverio Torzoni	
Dal Masterplan al meta-progetto attraverso la dimensione paesaggistica	177
Silvia Angius, Tessa Matteini, Francesco Torelli	
Meta-progetto delle reti della mobilità e delle infrastrutture	187
Sebastian Schweizer	
Meta-progetto dei beni architettonici	203
Giada Cerri	
Meta-progetto delle attrezzature	225
Saverio Torzoni	
Costruzione del budget dell'iniziativa	231
Fabrizio Battisti	
Contributi conclusivi	
Conclusioni	247
Giuseppe De Luca	
Postfazione	251
Giacomo Parenti	
Appendice tecnica: gli affidamenti	
Gli affidamenti	255
A1 - Gli annessi della Villa	257
Silvia Galluzzi, Claudio Pagani	

A2 - Il Restauro dei giardini della Villa di Mondeggi	265
Studio Pozzana	
A3 - Il sistema delle case coloniche	273
Studio Spira	
A4 - Il Sistema delle strade e dei sottoservizi	279
Società Architecna	
A5 - La comunità energetica	287
Studio Record	
A6 - Il progetto degli invasi	291
Francesco Uzzani, Geo Eco progetti	
Gli affidamenti esterni, per una metodologia di confronto	307
Giada Cerri, Giuseppe De Luca, Carlo Pisano	



UNIVERSITÀ
DEGLI STUDI
FIRENZE



CITTÀ METROPOLITANA
DI FIRENZE

Il *Progetto Mondeggi: Rigenerazione sociale, culturale e agricola per una Città Metropolitana sostenibile* è stato realizzato tramite Accordo di Ricerca tra la Città Metropolitana di Firenze, Dipartimento di Architettura (DIDA) e Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa (DISEI) dell'Università degli Studi di Firenze.
Studi e ricerche per il recupero, ristrutturazione e funzionalizzazione ecosostenibile della Tenuta Pubblica di Mondeggi.

Dipartimento di Architettura

Coordinamento: Giuseppe De Luca e Carlo Pisano

Progettazione Urbanistica: Massimo Carta e Saverio Torzoni

Progettazione Architettonica: Francesco Collotti, Giada Cerri

con Milo Agnorelli, Eliana Martinelli, Giulia Sagarriga Visconti, Chiara Simoncini

Progettazione Paesaggistica: Tessa Matteini e Silvia Angius

con Chiara Giuliacci, Francesco Torelli

Stima e sostenibilità: Fabriziwo Battisti e Mariolina Grasso con Domenico Mele

Comunicazione: Simone Spellucci

Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa

Coordinamento: Mario Biggeri

Progettazione Strategica: Andrea Ferrannini

Progettazione Ambientale: Sebastian Schweizer (ARCO - Action Research for CO-development)

Progettazione Funzionale: Matteo Belletti (ARCO - Action Research for CO-development)

Supporto DNSH: Leonardo Borsacchi, Daniela Tacconi, Gabriele Feligioni (ARCO - Action Research for CO-development)

Il lavoro è stato sviluppato grazie alla supervisione del Sindaco della Città Metropolitana di Firenze Dario Nardella, del Direttore generale Giacomo Parenti, del Capo di Gabinetto Giovanni Bettarini, della Consigliera delegata alla Pianificazione territoriale di coordinamento Monica Marini e all'apporto di Simone Tani.

Il progetto è stato supportato dall'Ufficio Patrimonio della Città Metropolitana di Firenze, direttrice: Maria Cecilia Tosi; responsabile: Laura Palchetti; referente: Alberto Baggiani.



Particolare del giardino della Villa
Credits and courtesy Milo Agnorelli





Dire “Mondeggi” è stato a lungo evocare una sorta di sinonimo di ciò che appare “abbandonato”. Non è così, non è vero. Mondeggi, dopo la dismissione dell’azienda agricola che fu della ex Provincia di Firenze, è stata sempre tenuta sotto controllo, anche in presenza di occupazioni, e posta al centro di progetti che, purtroppo, non sono andati in porto nella forma desiderata. Dalla Presidenza di Michele Gesualdi alle successive trovare futuro per questo territorio del Chianti più prossimo a Firenze sono state imboccate più strade, con passaggi obbligati, ma senza esito d’insieme. Il lavoro della Città Metropolitana si è dunque innestato su un percorso accidentato, che ha fatto certo tesoro di quanto compiuto, ma si è posto con tenacia obiettivi che vediamo finalmente conseguibili, anche grazie alle opportunità offerte dal PNRR (nelle proposte di ‘Inclusione sociale’). Ecco perché questo volume rende conto del futuro, di quel che sarà Mondeggi, la cui rigenerazione, con un investimento di oltre 52 milioni di euro, è uno degli obiettivi prioritari della Metrocittà, come l’ex convento di Sant’Orsola e alcune parti monumentali e non solo del Parco di Pratolino. Mondeggi non sarà più la stessa. Sarà non solo tutelata ma diventerà un area multifunzionale con l’insediamento di funzioni in grado di salvaguardare anche la vocazione agricola del territorio. Saranno restaurati i beni immobili vincolati, come la villa padronale di impianto medievale, appartenuta per oltre quattro secoli ai Conti della Gherardesca, sarà garantito l’efficientamento energetico, verranno realizzati sottoservizi e recuperati l’ampio giardino, il parco, i casali e le cappelle, gli invasi d’acqua, con riattivazione dell’attività agricola grazie a sette poderi con relative case coloniche.

Forse è opportuno collocare Mondeggi in una geografia più puntuale: si tratta di un’area di circa 170 ettari che si estende sul Comune di Bagno a Ripoli ed in piccola parte sul Comune di Figline e Incisa Valdarno e che nel tempo ha mantenuto intatto l’originario rapporto di continuità spaziale e funzionale che legava la villa signorile di oltre 4 mila metri quadrati, il suo giardino storico e il pomario, il sistema di annessi, le sei coloniche e le aree agricole parzialmente produttive. Vi sono aree boscate e aree coltivate, oliveti e vigne.

Il progetto di rigenerazione tiene conto del territorio circostante e del coinvolgimento della popolazione, ma soprattutto ha un’anima: Mondeggi punto di riferimento metropolitano perché fondato sullo sviluppo umano sostenibile, sia individuale che in forme associate.

pagina a fronte
Facciata della
Villa vista dalla
Casa del Giardiniere
Credits and courtesy
Giaime Meloni



Mario Biggeri
Giuseppe De Luca
Andrea Ferrannini
Carlo Pisano

Università degli Studi di Firenze

Questo libro sintetizza il progetto di rigenerazione della Tenuta di Villa di Mondeggi elaborato dalla Città Metropolitana di Firenze grazie al supporto dei Dipartimenti di Architettura e di Scienze per l'Economia e l'Impresa dell'Università di Firenze in attuazione della linea progettuale «Piani Integrati - M5C2 - Investimento 2.2» nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Il decreto - legge 6 Novembre 2021, n. 152, Art. 21, coordinato con la legge di conversione 29 dicembre 2021, n. 233, assegna risorse alle Città Metropolitane per investimenti volti a favorire una migliore inclusione sociale nelle aree urbane o sub-urbane in particolare situazione di degrado sociale, attraverso interventi di rigenerazione e rivitalizzazione socio-economica, con particolare attenzione alla creazione di nuovi servizi alla persona e alla riqualificazione dell'accessibilità e delle infrastrutture. In particolare, tali risorse permettono la trasformazione di territori vulnerabili in città inclusive, intelligenti e sostenibili, attraverso:

- a) la manutenzione per il riuso e la rifunzionalizzazione ecosostenibile di aree pubbliche e di strutture edilizie pubbliche esistenti per finalità di interesse pubblico;
 - b) il miglioramento della qualità del decoro urbano e del tessuto sociale e ambientale, anche mediante la ristrutturazione degli edifici pubblici, con particolare riferimento allo sviluppo e potenziamento dei servizi sociali e culturali e alla promozione delle attività culturali e sportive;
 - c) interventi finalizzati a sostenere progetti legati alle smart cities, con particolare riferimento ai trasporti ed al consumo energetico, volti al miglioramento della qualità ambientale e del profilo digitale delle aree urbane mediante il sostegno alle tecnologie digitali e alle tecnologie con minori emissioni di CO₂.
- La Città Metropolitana di Firenze ha scelto di investire parte delle risorse messe a disposizione nell'ambito del PNRR sulla rigenerazione della Tenuta di Mondeggi, composta dalla villa padronale, dall'ampio giardino e dai fabbricati pertinenziali e da quasi 170 ettari di terreni suddivisi in sei poderi agricoli con relative case rurali.

Le risorse messe a disposizione nell'ambito del PNRR hanno l'obiettivo di far diventare la Tenuta di Mondeggi una piattaforma di nuova generazione condivisa, al contempo di innovazione e di inclusione sociale, con l'obiettivo di aumentare le opportunità sociali ed economiche delle persone che abitano e abiteranno l'intero territorio metropolitano, nel pieno rispetto dell'ecosistema ambientale e delle risorse naturali, con una particolare attenzione per i giovani.

I testi contenuti in questo libro effettuano, nel loro insieme, il resoconto del modo in cui la Città Metropolitana di Firenze ha deciso di candidare la Tenuta di Mondeggi per la linea progettuale

pagina a fronte
Dettaglio della
cancellata della Villa
Credits and courtesy
Giaime Meloni, Giugno 2022

M5C2 - Investimento 2.2 del PNRR, investendo 52 milioni di euro di risorse pubbliche e di come i Dipartimenti di Architettura e di Scienze per l'Economia e l'Impresa dell'Università di Firenze hanno assistito questa candidatura.

In questo percorso di assistenza inter-istituzionale, i docenti coinvolti nella ricerca hanno seguito un approccio metodologico riconducibile al *research by design*¹ (Roggema, 2017), inteso come un tipo di indagine accademica attraverso la quale il progetto viene utilizzato come metodo di indagine, attraverso l'esplorazione dei diversi strumenti, processi e materiali con cui si realizza un determinato progetto (De Queiroz Barbosa, DeMeulder, Gerrits, 2014, 11, 241-54). Come espressione di un lavoro corale di *research by design*, i testi del libro e la ricerca progettuale che essi restituiscono, adottano un triplice registro: quello scientifico, tipico delle ricerche accademiche e caratterizzato dalla solidità del metodo e ricchezza di riferimenti bibliografici; quello tecnico, proprio di un elaborato che deve rispettare norme e standard del Progetto di Fattibilità Tecnico Economico, ricercando quindi precisione e accuratezza in grado di guidare le successive fasi di progettazione e realizzazione delle opere; quello politico, necessario per attrarre sponsor istituzionali e non. Dato l'alto numero di autori coinvolti, i tre registri si rincorrono, alternandosi e fondendosi, trasmettendo al corso al testo una dimensione ibrida che caratterizza fortemente gli elaborati progettuali verbo-disegnati sviluppati per il progetto di rigenerazione delle Tenute di Mondeggi e anche il modo in cui essi sono esposti in questo libro.

La prima parte descrive il contesto programmatico e pianificatorio della Città Metropolitana, elenca gli attori coinvolti e riassume il metodo di lavoro inter-istituzionale seguito dal gruppo di lavoro.

La seconda parte presenta un carattere più accademico descrivendo il contesto della Tenuta di villa di Mondeggi definendone l'inquadramento urbanistico, paesaggistico, architettonico e socio-economico. La seconda parte si chiude con una interpretazione multidisciplinare e sintetica della Tenuta, elaborata nei Ritmi di Mondeggi.

La terza parte costruisce il quadro strategico del progetto a partire dalle indicazioni politiche di fondo, tradotte in obiettivi operativi e linee progettuali innestati in indicatori di prestazione utili per il monitoraggio.

Nella quarta parte è descritto il progetto di rigenerazione della Tenuta di Villa di Mondeggi, nella sua articolazione generale e nelle sue specifiche componenti. I contenuti di questa parte assumono un carattere di frontiera tra un approccio accademico ed un approccio tecnico, evidenziando metodologie e riferimenti scientifici, arrivando al contempo a dettagliare soluzioni progettuali e scelte tecniche.

¹Il *research by design*, che Hauberg (2011, 5, 46;56) definisce una strategia cognitiva, è utilizzato per descrivere i vari modi in cui il progetto e la ricerca sono interconnessi quando si produce nuova conoscenza sul campo attraverso l'atto di progettare. Il progetto, quindi, costituisce un percorso attraverso il quale nascono nuove intuizioni, conoscenze, pratiche o prodotti, generando un'indagine critica. Nel *research by design* i risultati della ricerca sono coerenti con l'esperienza pratica (EAAE, 2016), caratterizzati da forme verbo-disegnate proprie della pratica disciplinare, e vengono validati attraverso la revisione tra pari da parte di gruppi di esperti che coprono collettivamente la gamma di competenze disciplinari affrontate dal progetto (Hauberg, 2011, 5, 46;56).

Questa parte descrive nel dettaglio il Meta-progetto spaziale generale della Tenuta di Mondeggi, studiando singolarmente le quattro componenti individuate (spazi aperti, beni architettonici, reti e attrezzature) e le alternative progettuali prese in considerazione. Si delinea inoltre l'inserimento dei vari elementi progettuali all'interno di un processo di produzione/consumo, identificando i metabolismi di Mondeggi. I contenuti della quarta parte hanno contribuito alla redazione dei Documenti di Indirizzo alla Progettazione, utilizzati come base e guida per gli affidamenti dei progetti da parte di tecnici incaricati della realizzazione del Progetto di Fattibilità Tecnico Economica, il cui lavoro è sintetizzato nell'allegato. Infine, chiudiamo la pubblicazione di questo lavoro nell'Agosto 2023, mentre è in corso il dibattito circa la rimodulazione del finanziamento dei Piani Urbani Integrati (De Luca, Pisano, 2023) che ci auspichiamo non interferisca con il percorso virtuoso portato avanti in questi mesi e presentato in forma compiuta in questa pubblicazione. Nelle conclusioni sono analizzati gli scenari che questa marcia indietro potrebbe aprire.



**Margini. Olivi e
rimboschimenti di pini**
Credits and courtesy
Giaime Meloni

Bibliografia

De Luca, G., Pisano, C. 2023. *La marcia indietro su Mondeggi sarebbe un grave danno sociale: vi spieghiamo perché*. La Repubblica, Firenze 4 Agosto 2023. In: https://firenze.repubblica.it/cronaca/2023/08/04/news/la_marcia_indietro_su_mondeggi_sarebbe_un_grave_danno_sociale_vi_spieghiamo_perche-409935238/

De Queiroz Barbosa, E.R.; DeMeulder, B.; Gerrits, Y. 2014. *Design Studio as a Process of Inquiry: The case of Studio, Sao Paulo*. Rev. Lusõfona Arquit. Educ./Archit. Educ. J.

EAAE/AEEA Research Centre. 2016. *Framework for Architectural Research*. Available online: <http://reseaearch.wikidot.com/framework-for-architectural-research> (accessed on 30 June 2016)

Hauger, J. 2011. *Research by Design—A research strategy*. Rev. Lusõfona Arquit. Educ./Archit. Educ. J.

Roggema, R. 2017. *Research by Design: Proposition for a Methodological Approach*. Urban Sci., 1, 2. <https://doi.org/10.3390/urbansci1010002>