

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



Come emerso nei capitoli precedenti, la Tenuta di Mondeggi è un bene complesso e articolato, composto da beni architettonici, con valori, consistenze e stati di conservazione molto differenziati, beni territoriali, composti principalmente da aree boscate e aree coltivate a seminativo, oliveti e vigne, raccordati da una matrice di percorsi spesso connessi ad elementi vegetali lineari.

Questo carattere composito rappresenta uno degli elementi valoriali più rilevanti della Tenuta. Ad oggi, infatti, poche fattorie storiche toscane possono vantare una simile estensione territoriale e la preesistenza al suo interno di beni architettonici e manufatti rilevanti come quelli presenti a Mondeggi.

Il finanziamento di 52 mln di euro offerto alla Città Metropolitana di Firenze sulla linea progettuale «Piani Integrati-M5C2-Investimento 2.2» rappresenta un'occasione preziosa per garantire un approccio unitario e integrato sia nelle soluzioni programmatiche, sia in quelle spaziali, attraverso cui creare le condizioni per implementare la qualità ambientale, la coesione sociale a livello metropolitano e garantire alla Tenuta un'auto-sostenibilità economica di lunga durata.

Il progetto generale si è caratterizzato per un approccio esplorativo che ha messo in campo metodologie e strategie capaci di evitare la realizzazione di un progetto puramente predittivo e operante per frammenti, scegliendo invece la predisposizione di un sistema complesso e aperto, che definisca una ossatura stabile all'interno della quale attività, funzioni e programmi possano modificarsi nel tempo, in risposta agli stimoli e alle possibilità delle diverse forme del vivere insieme (Pellegrini, Viganò 2006), incarnando i principi di porosità del territorio e costituendo uno spazio democratico (Sennett 2022) dove possano emergere nuovi paradigmi di cittadinanza.

L'approccio esplorativo, che si muove per successive alternative progettuali, risulta tecnicamente pertinente rispetto alla fase 1 del PFTE – contenitore tecnico all'interno del quale si è mosso l'incarico scientifico dato all'Università di Firenze – e coerente con l'ambizione di sviluppare un progetto unitario per un bene così vasto e di valore assoluto per il quale non erano ancora emersi degli indirizzi stabili.

Questo approccio ha portato quindi alla realizzazione di una proposta generale contraddistinta da alcuni approfondimenti e alternative progettuali inseriti in una struttura composta da invarianti, individuate come un sistema di scelte strutturanti il territorio e attorno alle quali le varie alternative si sono organizzate e articolate.

pagina a fronte
Gli olivi di Mondeggi
e via di Pulicciano
Credits and courtesy
Giaime Meloni

I) Il progetto della Tenuta è stato concepito come un progetto unitario e coordinato, ritenendo una opzione non praticabile la gestione separata, frammentata o autonoma dei beni territoriali e architettonici. Per questa ragione il progetto generale ha assunto la forma di un masterplan che ha l'obiettivo di coordinare le scelte spaziali e programmatiche, costituendo la base per la creazione di un sistema di *governance* comune in grado di gestire la Tenuta in modo unitario.

II) La Tenuta di Mondeggi è un bene che esiste da oltre cinque secoli e nel corso della storia ha subito addizioni territoriali, trasformazioni dei beni architettonici, modifiche dei sistemi produttivi e delle reti di accesso, variazioni degli usi e cambi di proprietà, senza mai perdere la sua identità, quel *genius loci* (Norberg-Schulz, 1981) che è stato ampiamente descritto nei capitoli precedenti. Questa capacità, innata in molti beni storici e patrimoniali (Magnaghi, 2010), non può essere data per scontata, al rischio di proporre un progetto generico che depauperi i beni della loro eccezionalità.

Il progetto generale si fonda perciò sull'articolazione topografica del territorio che definisce il tipico paesaggio agricolo collinare fiorentino, a dominanza di oliveti, vigneti e seminativi, con presenza di elementi vegetali lineari e area boscate. In questa morfologia territoriale si inserisce un sistema insediativo composto da casali organizzati attorno alla Villa di Mondeggi, con il suo parco storico e i suoi annessi inseriti nel giardino.

Questa dialettica tra suolo produttivo e beni architettonici inquadrata in un territorio aperto e percorribile senza recinzioni, se non quelle necessarie per la protezione delle coltivazioni, rappresenta il *genius loci* di Mondeggi e punto di partenza della proposta progettuale.

III) La Tenuta di Mondeggi non è solo uno spazio fisico composto da terreni agricoli e manufatti. Nella proposta generale la componente sociale, uno dei pilastri della linea progettuale «Piani Integrati-M5C2-Investimento 2.2», è intesa come la possibilità di sperimentare nuovi modi di *vivre ensemble* (Barthes, 2002), di ricercare la convivenza di differenti ritmi di vita entro configurazioni collettive di spazio. In questo specifico periodo storico, caratterizzato dalla forzata e perdurante necessità di chiudersi nell'intimità familiare, la ricerca del rapporto tra individuo e collettività, tra autonomia e condivisione (Viganò, 2006) e della giusta distanza (Schopenhauer, 1851) che questi rapporti dovrebbero assumere, appare un tema assolutamente rilevante, soprattutto in un territorio come quello di Mondeggi, che esiste fuori dagli schemi interpretativi della città consolidata.

Nel progetto questa ricerca è declinata attraverso alcune specifiche scelte programmatiche che hanno poi caratterizzato le progettazioni di dettaglio. I sei casali sono stati pensati come case delle associazioni, ciascuno gestito da una o più associazioni e caratterizzato da uno specifico indirizzo sociale e culturale, dotati di aree destinate alla funzione produttiva e di trasformazione dei prodotti agricoli, di spazi destinati all'attività associativa e di locali destinati alla funzione abitativa, sia stanziale che temporanea. Ogni casale avrà inoltre alcune specificità, chiarite nei capitoli se-

guenti. Nella Villa saranno inserite le funzioni di carattere metropolitano e istituzionale, tra cui un direzionale legato all'agri-tech, un ristorante e una foresteria etica, cantina, enoteca e aree per la trasformazione.

La composizione di queste funzioni, meglio descritte in seguito, con il territorio produttivo aperto, porterà alla compresenza di lavoratori, visitatori e cittadini, generando inediti spazi di convivenza che dovranno essere ulteriormente approfonditi attraverso la definizione di un sistema gestionale e di *governance* che dovrà essere dettagliato nella successiva fase di coprogettazione¹.

IV) In virtù dell'ingente finanziamento, la proposta intende preservare un alto grado di flessibilità capace di accompagnare la Tenuta nel prossimo secolo di vita, assecondando i mutamenti sociali, economici e culturali che in questo lasso di tempo avverranno. Così le scelte distributive degli edifici, anche in coerenza con i vari livelli di tutela esistenti, ricercano la massima adattabilità. Anche la creazione di nuovi invasi, ad esempio, è finalizzata a permettere la possibilità di una futura diversificazione colturale. Le scelte impiantistiche, allo stesso modo, permetteranno di essere facilmente modificate e adattate ai futuri usi. Più in generale ogni scelta è finalizzata a generare opportunità per i futuri sviluppi, programmi, usi e utenti.

V) Basandosi su un approccio metabolico (Kennedy et al. 2011; van Bueren et al. 2012; Ibanez, Katsikis 2014), il progetto agisce in ottica di sostenibilità ambientale, sociale ed economica. Il passaggio da approcci lineari di produzione-consumo verso sistemi circolari sembra ormai un imperativo per poter ridurre gli impatti degli ambienti urbani e periurbani e rispettare gli obiettivi ambientali generali previsti dall'agenda europea e quelli specifici indicati dalla linea progettuale «Piani Integrati-M5C2-Investimento 2.2».

Il progetto di Mondeggi ha perciò considerato la Tenuta e il suo contesto prossimo come un ecosistema metabolico in cui studiare con attenzione e precisione i cicli dell'acqua, dell'energia, della produzione, uso e riciclo delle materie prime. La predisposizione di una comunità energetica, la realizzazione di un sistema di invasi, la progettazione di impianti di fitodepurazione o la valorizzazione degli scarti agricoli e degli sfalci boschivi, caratterizzano questo approccio.

¹ Così come definito nel decreto-legge 6 Novembre 2021, n. 152, Art. 21, coordinato con la legge di conversione 29 dicembre 2021, n. 23

Bibliografia

Barthes, R. 2002. *Traces écrites*. Seuil, Paris

Ibañez, D., Katsikis, N. (Eds.) 2014. *Grounding metabolism*. Harvard University Graduate School of Design, Cambridge, Massachusetts

Kennedy, C., Pincetl, S., Bunje, P. 2011. *The study of urban metabolism and its applications to urban planning and design*. Environ. Pollut. 159, 1965–1973

Magnaghi, A. 2010. *Il progetto locale. Verso la coscienza di luogo*. Bollati Boringhieri, Torino

Norberg-Schulz, C. 1981. *Genius loci*. Electa

Sennet, R. 2022: *La società civile*. In: Sendra, P., Sennet, R., *Progettare il disordine*. Treccani, Roma

Schopenhauer, A., Colli, G. 1998 (orig. 1851). *Parerga e paralipomena*, 2 ed. Adelphi

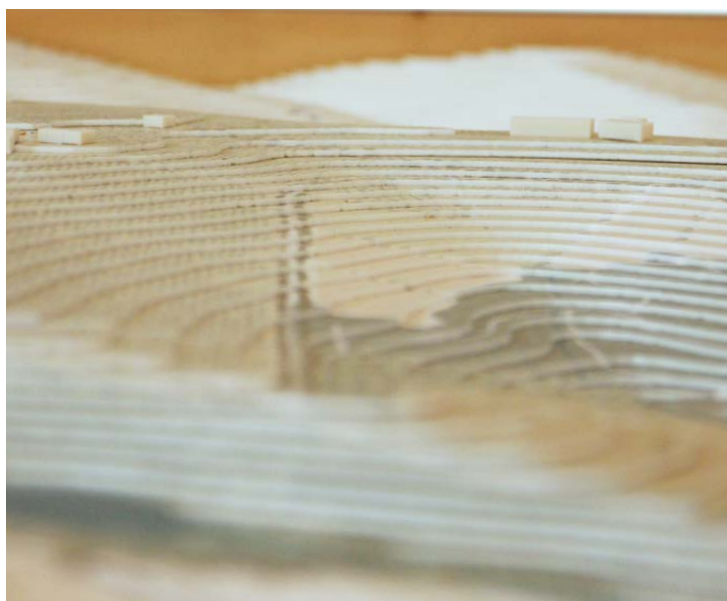
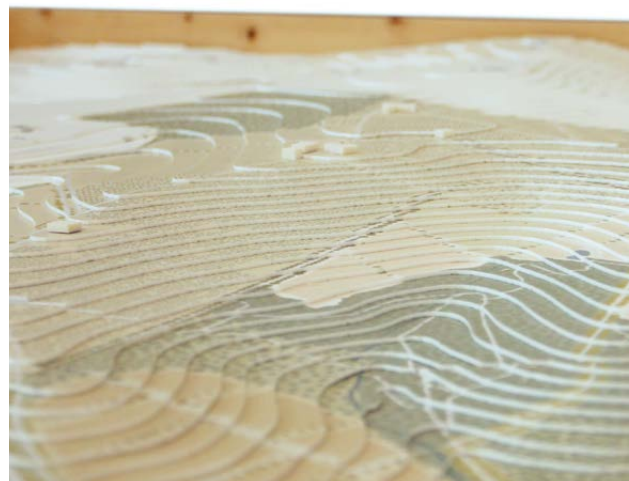
Van Bueren, E., Bohemen, H., Itard, L., Visscher, H. (2012). *Sustainable Urban Environments: An Ecosystem Approach*. Springer, Dordrecht

Viganò, P., Pellegrini, P. 2006. *Comment Vivre Ensemble*. Officina, Roma

Viganò, P. 2006. *Prototypes of idiorrhymical conglomerates and shared spaces*. Officina Edizioni, Milano



**Le serre della casa del
giardiniere**
Credits and courtesy
Milo Agnorelli



➔
Plastico del masterplan per
la Tenuta di Mondeggi
Realizzato da gruppo DIDA







Finito di stampare da
Rubbettino print | Soveria Mannelli (CZ)
per conto di FUP
Università degli Studi di Firenze
2023

Il volume 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 dei «Piani Integrati - M5C2 – Investimento 2.2» nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR). Questo progetto persegue 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, riservando particolare attenzione ai giovani. Il libro delinea il processo di governance cooperativa introdotto per dare senso e spessore progettuale a questo obiettivo, al fine di elevare l'esperienza a possibile pratica di rigenerazione spaziale e sociale, e al contempo essere modello di riferimento utile oltre i confini della Città metropolitana di Firenze.

Mario Biggeri è professore ordinario di Economia Applicata all'Università di Firenze presso il Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa. Dal 2010 è Fellow della Human Development and Capability Association e dal 2008 è direttore scientifico di ARCO (Action Research for CO-development) centro di ricerca del PIN di Prato e dello Yunus Social Business Center dell'Università di Firenze.

Giuseppe De Luca è professore ordinario di Urbanistica all'Università di Firenze e direttore del Dipartimento di Architettura. È accademico d'onore dell'Accademia delle Arti del Disegno di Firenze ed esperto di pianificazione e programmazione urbanistica al Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici.

Andrea Ferrannini è assegnista presso il Dipartimento di Scienze per l'Economia e l'Impresa dell'Università di Firenze e coordinatore dell'unità su Sviluppo Locale di ARCO (Action Research for CO-development) presso il PIN di Prato. Ha coordinato numerosi progetti di ricerca, corsi e valutazioni a livello locale, nazionale e internazionale.

Carlo Pisano è ricercatore (tdB) di Urbanistica all'Università di Firenze e responsabile scientifico del Laboratorio di Regional Design e di Comunicazione del Dipartimento di Architettura. Ha svolto attività di ricerca, progetto e docenza nel campo della progettazione urbanistica e pianificazione strategica e di area vasta a livello nazionale e internazionale.