

*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](http://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](http://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

---

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

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



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







NON DATUR ALTERI



### **La Tenuta di Villa di Mondeggi**

Posta sul limitare della città che va rarefacendosi per borghi sul bordo sud-ovest dell'area metropolitana, la Tenuta di Mondeggi costituisce un caso studio di trasformazione territoriale di lunga corsa, segnata da numerose architetture che paiono, quasi in modo esemplare, ricapitolare la messa in opera della natura da parte dell'uomo. Per paradosso, nulla qui è naturale o spontaneo, quanto piuttosto profondamente adattato, corretto, trasformato dalla fatica degli uomini e delle donne che nei secoli hanno conformato il territorio. I casali, con poche differenze tra loro, riprendono i caratteri della casa rurale al confine tra la piana e la collina con la loro massa compatta appena traforata dai portici per ospitare i mezzi agricoli. In alcuni punti sono segnati dalla presenza di torri poste in posizione centrale rispetto alla planimetria. La Villa domina e controlla il sistema ad essa subordinato, nel tratto finale della strada che proviene da Pulizzano e che, nel suo tragitto, intercetta tutti i casali. L'impianto tipologico principale è allineato, oltre che sul tratto terminale del viale alberato, alla via d'acqua del formidabile acquedotto che con gesto antico collega la Tenuta alla Villa Medicea di Lappoggi. Una cisterna semi sotterranea di pianta quadrata appena sporgente dal campo con una solida massa bugnata sugli spigoli, infila ancora l'asse verso la Villa e marca in modo deciso il paesaggio del luogo.

La Villa sorge su una leggera contropendenza della corsa lunga che scende dalla cisterna e tuttavia in posizione dominante rispetto alle balze che proseguono verso sud. Anche in questo caso, il complesso e articolato corpo di fabbrica si inserisce collocandosi tra la generalità del tipo e la particolarità del luogo. La Villa costruisce il salto di quota con i suoi corpi più antichi, offrendosi al visitatore con il suo piano terra e una semicorte di servizio, tuttora occupata dai macchinari per la produzione dell'olio e del vino. Questa parte è segnata dal carattere funzionale degli spazi e ospita una scala che collega dalla quota di campagna tutti i livelli del complesso, insino agli spazi di sottotetto. Sul lato sud la Villa si apre al primo livello con un grande abbraccio di corte semipen-sile dal carattere decisamente più aulico. In prossimità della manica sud della corte, uno scalone monumentale porta al piano nobile.

Il lato ovest e il lato nord sono segnati dalla presenza di un sistema di terrazze e di gradonate che inglobano un ampio sotterraneo, fino a pochi anni fa destinato alla lavorazione dell'uva e del vino. Il giardino all'italiana che corona questo modellamento del suolo definisce il carattere aulico degli

*pagina a fronte*  
**Particolare degli interni  
della Villa**  
*Credits and courtesy  
of Giaime Meloni*



spazi esterni della Villa che qui si apre con una sequenza di sale e portefinestre di grande bellezza. È questo il vero salone all'aperto della Villa in diretta contiguità con il piano nobile. Nell'insieme il complesso costituisce un esempio di rara integrità tipologica e paesistica, unitamente al sistema minore costituito dalle serre poste sul margine nord-ovest dell'ambito della Villa e dalla cappella disposta a fronteggiare il lato sud.

### **I beni in pillole**

La Tenuta è un bene complesso e articolato, composto da beni architettonici edilizi con valore, consistenze e stati di conservazione molto differenziati. Se da una parte il parziale abbandono della Tenuta ha condotto al deterioramento di alcune aree, dall'altra ciò ha permesso di mantenere leggibili alcuni segni di caratterizzazione del territorio rurale, aprendo oggi verso un ragionamento progettuale che combina restauro conservativo e progettazione sostenibile. Una lettura tipologica delle architetture nonché una riflessione sulle caratteristiche intrinseche dei singoli manufatti e dell'intero sistema sono alla base dei prossimi ragionamenti progettuali. La complessità e l'articolazione del contesto architettonico edilizio hanno portato verso una sintesi analitica che si è tradotta nell'individuazione di tre insiemi omogenei, utili all'organizzazione del lavoro di progetto: la Villa di Mondeggi e le sue pertinenze, il sistema paesaggistico con le piccole architetture sparse, i sei casali.

### **La Villa di Mondeggi**

La Villa è una residenza di impianto tardo medievale appartenuta ai Conti Della Gherardesca per oltre quattro secoli. Costituita dall'edificio padronale, le aree verdi e i fabbricati pertinenziali, la Villa unisce la destinazione residenziale a quella agricola ed era il centro di un sistema poderale oggi parzialmente in abbandono. La sua conformazione attuale è il risultato della stratificazione di più interventi. È ben riconoscibile il nucleo originario, ovvero l'ala che comprende i giardini formali, gli spazi della limonaia e le cantine e la residenza al piano nobile. L'espansione Ottocentesca ha determinato in buona parte la conformazione attuale, modificando e uniformando le facciate e alcuni locali interni e ampliando gli spazi dedicati alle lavorazioni agricole. Oggi l'edificio si articola su quattro livelli e include, oltre al parco in cui è inserita, i giardini formali e un sistema di terrazze e balconi<sup>1</sup>. La conformazione planimetrica è irregolare e sono facilmente individuabili il nucleo storico e i successivi ampliamenti.

All'interno del basamento terrazzato al piano terra si trovano gli ambienti utilizzati per le attività di fattoria, le cantine e i depositi. Gli spazi comunicano con il piano seminterrato dove si trovava il frantoio. Gli ambienti del piano nobile, come i salotti, la biblioteca, le sale della musica, da pranzo e da biliardo, presentano qualificazioni ornamentali di qualità non omogenea e la maggior parte

---

<sup>1</sup> V. Giuliacci, Matteini, Torelli ' il sistema territoriale e il contesto paesaggistico'.



ha accesso diretto verso l'esterno, o sul giardino pensile, o sulla corte aperta, o sui terrazzi. Al piano superiore è collocata la zona "notte", articolata in camere, bagni e salotti. L'ala nobile si differenzia da quella di servizio per pezzatura delle stanze e qualità materiche e decorative. Vi sono ambienti di particolare pregio, l'esempio più rilevante è la cosiddetta «camera del papa», dedicata al pontefice Leone X de' Medici imparentato con la famiglia Della Gherardesca. Gli spazi dell'ala nord erano destinati al personale di servizio, qui si trovano per esempio la lavanderia, la vecchia cucina e alcune camere.

Fanno parte delle pertinenze della Villa alcune costruzioni e piccole architetture. Nel parco antistante si trova la cappella dedicata a San Giovanni Evangelista la cui attuale conformazione è relativa ad un intervento della seconda metà dell'Ottocento. L'edificio è a croce latina e contiene la sagrestia, lo spazio per l'organo, il coro e la cripta. Lungo il perimetro del parco della Villa, al confine con la strada pubblica, è eretta la casa del giardiniere. Questa ha uno sviluppo allungato con una ridotta profondità. Al piano terreno sono presenti i locali destinati a magazzino e serra, con accesso diretto dal giardino, di ovvia utilità per la manutenzione e gestione degli spazi verdi. Il secondo piano, accessibile direttamente dalla via di Mondeggi, ospita l'appartamento del giardiniere, da qui la denominazione omonima. La Villa e la cappella conservano alcuni degli arredi originali che, come tali, rappresentano beni mobili vincolati dalla Soprintendenza.

### **Il sistema culturale e paesaggistico della Villa di Mondeggi**

I corpi di fabbrica della Villa sono circondati da un giardino e un parco, connessi poi ad ulteriori aree a verde. Tutto il sistema delle vasche e delle fontane presenti nei giardini pensili e nell'area prospiciente la scalinata monumentale esterna era alimentato da acqua perenne condotta dalla cisterna della Villa Medicea di Lappoggi. Il sistema del verde nel suo complesso comprende: il parco, il pomario, i viali storici, le recinzioni e i segni di definizione del paesaggio e piccole costruzioni. Quest'ultime sono strutture di supporto all'attività agricola o di disegno del territorio e si distinguono

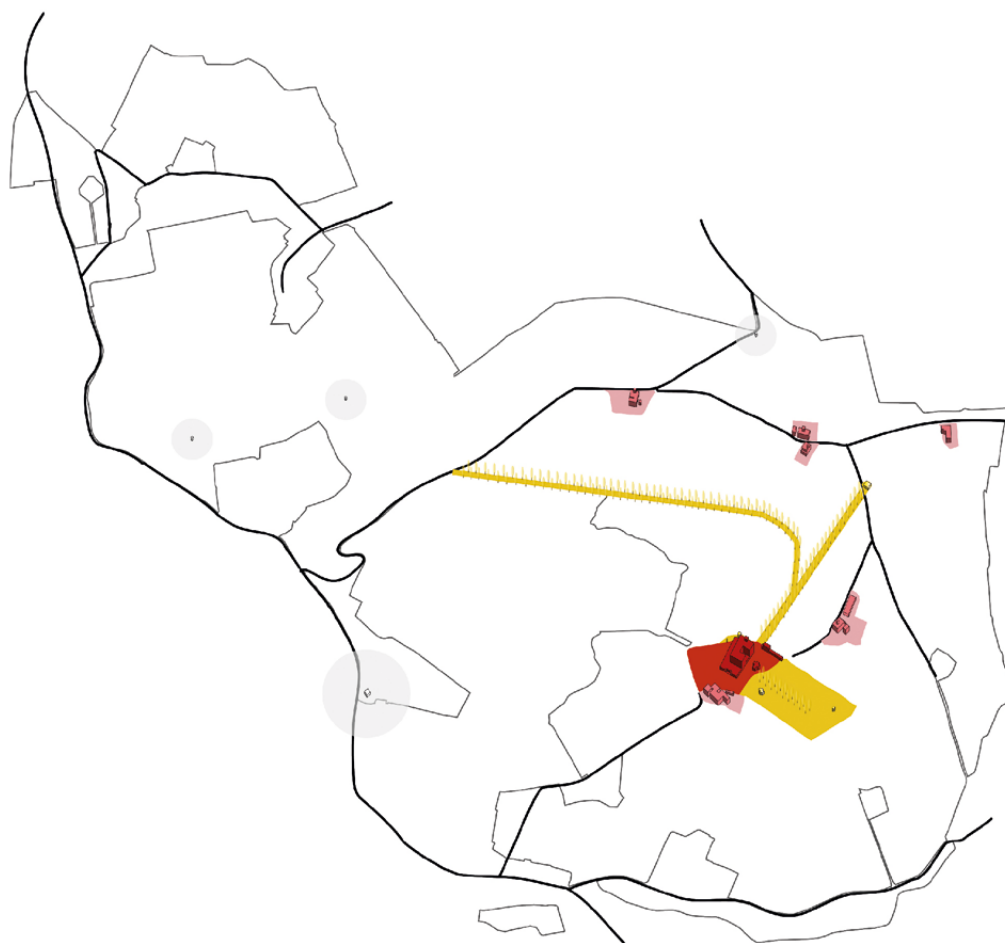


**La Villa di Mondeggi**  
Credits and courtesy  
Giaime Meloni



**I beni architettonici edilizi  
e la loro articolazione in  
tre insiemi omogenei.**

La Villa di Mondeggi e le sue  
pertinenze (in rosso), il sistema  
paesaggistico e le piccole  
architetture sparse (in giallo), i  
sei casali (in rosa). Illustrazione  
di Saverio Torzoni



no per la loro qualità architettonica. Sono il granaio, il tabernacolo, il pollaio, l'oratorio e la cisterna. Il granaio e il tabernacolo si trovano a ridosso del piazzale della Villa. Il primo presenta una pianta circolare disposta su due livelli, uno al piano strada e l'altro seminterrato, con un'addizione più recente sempre a livello seminterrato. Il tabernacolo è una piccola architettura a pianta quadrata con copertura a cupola con lucernario il cui stato conservativo è di forte degrado. Il pollaio si trova all'interno del pomario – appezzamento originariamente destinato alla produzione di ortaggi e frutta. La piccola costruzione ottocentesca, con pianta a "T", è costituita da tre locali non comunicanti ed è posta in una zona semi-pianeggiante tra alberature rade. Ai limiti del pomario si trova il cosiddetto oratorio, una piccola architettura oggi diroccata. La cisterna è una costruzione parzialmente interrata che richiama i tumuli etruschi. Di epoca ottocentesca, come ricordato da una targa celebrativa, si trova ad una quota superiore rispetto alla Villa. Da qui parte uno dei viali di accesso della Villa segnato dal passo dei cipressi e preserva il collegamento storico con l'elemento acqua.

### Le case rurali

Le case rurali che fanno ancora parte della Tenuta sono sei, ed ognuna, definita in seguito casale, ha i propri annessi agricoli e mantiene i caratteri propri della tipologia della casa rurale. Seppur tipologicamente omogenei, i sei casali presentano specificità legate agli usi, al legame con le pertinenze e alla posizione nel territorio. Hanno stati di conservazione diversi, che vanno dall'abbandono (Cerreto, Pulizzano) al misto, con aree dismesse e stato di conservazione mediocre, (Borghetto Conte Ranieri, Rucciano), dal mediocre (Sollicciano) a buone condizioni apparenti (Cuculia). Alcuni sono occupati e cinque dei sei casali sono sottoposti a vincolo della Soprintendenza.

### Borghetto Conte Ranieri

Il Borghetto Conte Ranieri è il casale più vicino alla Villa padronale. Fu acquistato dai conti Della Gherardesca nel 1538 insieme a Mondeggi e ai beni pertinenti. È costituito da un aggregato eterogeneo di corpi di fabbrica realizzati in varie epoche. Il complesso è suddiviso in quattro unità immobiliari a destinazione residenziale, oltre ai magazzini, ai depositi e alla stalla. Staccati dal nucleo principale si trovano il fienile e alcuni magazzini a ridosso del muro del giardino della Villa Mondeggi. Lo stato di conservazione è misto (pessimo e mediocre) e il complesso di Conte Ranieri risulta al momento occupato.

### Cerreto

Sorge a breve distanza dalla Villa di Mondeggi, ha una conformazione volumetrica a "L" e si articola su due piani. Al piano terra prevalgono i locali un tempo adibiti a stalle, depositi, magazzini e forno, mentre il piano superiore era adibito prevalentemente ad uso abitativo. Una loggia caratterizza il lato est dell'edificio. L'immobile risulta complessivamente in pessime condizioni ed è inagibile.

### Pulizzano

Costituito da due corpi di fabbrica collegati, da un piccolo edificio e una resede, è l'unico casale che si trova sulla via asfaltata che attraversa la Tenuta, via di Pulicciano. L'edificio principale si articola su due piani più la colombaia. Quello secondario è anch'esso su due piani e, analogamente agli altri, accoglieva i locali per il lavoro agricolo al piano terra e la residenza al primo piano. Qui è ancora presente un forno. I primi piani dei due edifici sono collegati tramite un passaggio aereo coperto. L'edificio principale è stato oggetto di lavori di restauro negli anni '90, mai completati, e alcuni locali si presentano allo stato di lavorazione al grezzo, senza infissi e impianti. L'unica porzione completata in tutte le sue parti è il piano primo del fabbricato secondario, in cui è ricavato un appartamento. Il complesso non è occupato e presenta evidenti dissesti strutturali dovuti a cedimenti del terreno.



↑  
**Vista verso la Tenuta  
 dalla Villa di Mondeggi  
 dalla vicina Villa di Lappeggi**  
 Credits and courtesy  
 Giaime Meloni

↑  
**Il pollaio in muratura  
 all'interno del pomario  
 della Villa**  
 Credits and courtesy  
 Giaime Meloni

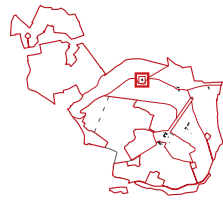


➔  
Abaco dei fabbricati  
Illustrazione  
di Saverio Torzoni

### A. Pulizzano

#### edifici

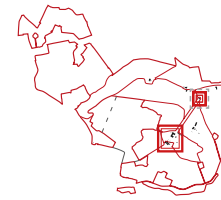
- A.01 PODERE
- A.02 ANNESSO



### E. Mondeggi

#### edifici

- E.01 VILLA
- E.02 CASA DEL GIARDINIERE
- E.03 CAPPELLA
- E.04 ORATORIO
- E.05 POLLAIO
- E.06 GRANAIO/MULINO
- E.07 TABERNACOLO
- E.08 CISTERNA



### B. Sollicciano

#### edifici

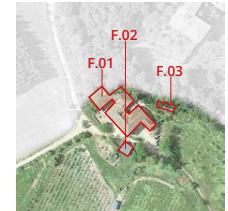
- B.01 PODERE
- B.02 FIENILE



### F. Conte Ranieri

#### edifici

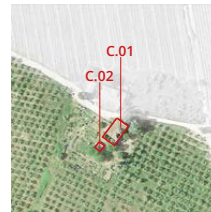
- F.01 PODERE
- F.02 FIENILE
- F.03 DEPOSITO



### C. Rucciano

#### edifici

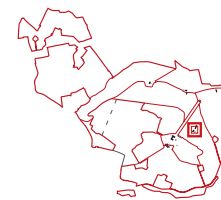
- C.01 PODERE
- C.02 ANNESSO



### G. Cuculia

#### edifici

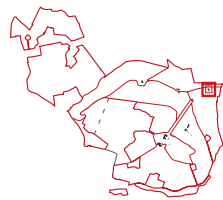
- G.01 PODERE
- G.02 CAPANNONE
- G.03 FIENILE



### D. Cerreto

#### edifici

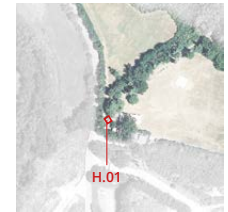
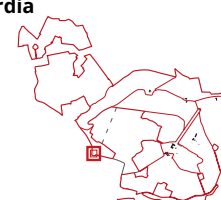
- D.01 PODERE



### H. Casina del Guardia

#### edifici

- H.01 CASINA DEL GUARDIA



## Rucciano

Acquistato nel 1563 da Ugo della Gherardesca, si presenta in pessime condizioni di manutenzione ed è inagibile. Al piano terreno del corpo principale sono presenti cinque vani, in passato adibiti a stalle e magazzini. Adiacente al casale è addossata una loggia con copertura ad una falda. Al primo piano si trovano sei vani a destinazione abitativa, distribuiti lungo un corridoio centrale.

## Sollicciano

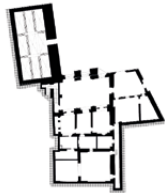
È costituita dall'abitazione principale, dal fienile, oltre al terreno di pertinenza. La casa rurale si sviluppa su due piani con la zona giorno al piano terreno e le camere al primo. Sul lato est e nord dell'edificio sono presenti rispettivamente una loggia ed una tettoia. Anche in questo caso al piano terra si trovano gli spazi utilizzati come stalle. Il fienile, separato dal fabbricato è costituito da un unico vano rettangolare. Lo stato di conservazione è mediocre e al momento l'immobile risulta occupato.

## Cuculia e capannone

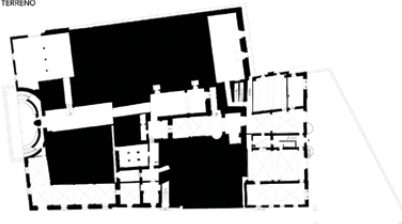
Il complesso è costituito da casa rurale, fenile e capannone agricolo, oltre alle aree esterne di pertinenza. Tutte le unità immobiliari del complesso di Cuculia sono al momento occupate e qui ha sede del comitato di Mondeggi Bene Comune – Fattoria Senza Padroni. La casa ha una pianta rettangolare e si sviluppa su due piani. Attualmente ospita degli uffici e due appartamenti. Il fenile a pianta rettangolare si articola su due piani e ha finestre rettangolari con grigliati di pianelle in cotto. Il capannone, realizzato negli anni '70, è ad uso di magazzino/deposito ed è dotato di tre aperture carrabili sul lato strada e di un passaggio pedonale sull'ala.

↓  
**Stato di fatto della Villa di Mondeggi e dei fabbricati presenti all'interno della sua pertinenza: la Casa del giardiniere, la Cappella, il tabernacolo, l'oratorio, il granaio, il pollaio e la cisterna.**  
 Illustrazione di Milo Agnorelli e Stefano Moscini

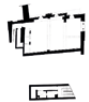
E\_01\_VILLA MONDEGGI  
 PIANO INTERRATO



PIANO TERRENO



PIANO AMMEZZATO  
 TRA P.1. E P.1.2



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



E02\_CASA DEL GIARDINIERE



E\_01\_VILLA MONDEGGI

### PIANO SEMINTERRATO

Franco e depositi

### PIANO TERRA

Uso legato alle attività della fattoria (cantina, depositi, remesse)

### PRIMO PIANO

Piano nobile (cucine, sala da pranzo, salone della musica, sala da ballo, sala del biliardo, biblioteca, ecc.), giardino pensile

### SECONDO PIANO

Camere e appartamenti nobili, appartamento del fattore, locali di servizio (lavanderia, cucine)

### PIANO TERZO

Piccolo studio (soppalco), orologio T'

SUL tot: 3.915

SUL P. seminterrato: 549 mq

SUL P.0: 1362 mq

SUL P.1: 1952 mq

SUL P.2: 899 mq

SUL P.3: 93 mq

SUL P.4: 93 mq

SUL P.5: 93 mq

SUL P.6: 93 mq

SUL P.7: 93 mq

SUL P.8: 93 mq

SUL P.9: 93 mq

SUL P.10: 93 mq

SUL P.11: 93 mq

SUL P.12: 93 mq

SUL P.13: 93 mq

SUL P.14: 93 mq

SUL P.15: 93 mq

SUL P.16: 93 mq

SUL P.17: 93 mq

SUL P.18: 93 mq

SUL P.19: 93 mq

SUL P.20: 93 mq

SUL P.21: 93 mq

SUL P.22: 93 mq

SUL P.23: 93 mq

SUL P.24: 93 mq

SUL P.25: 93 mq

SUL P.26: 93 mq

SUL P.27: 93 mq

SUL P.28: 93 mq

E\_02\_CASA DEL GIARDINIERE

### PIANO TERRA

Magazzino, limonaia e serra

### PRIMO PIANO

Uso abitativo e terrazza

SUL tot: 325 mq

SUL P.0: 201 mq

SUL P.1: 124 mq

SUL P.2: 112 mq

N° ingressi: 6

N° bagni: 1

La casa del giardiniere è eretta lungo il perimetro del parco della villa, al confine con la strada pubblica. Ha uno sviluppo allungato con una ridotta profondità. Al piano terreno sono presenti i locali destinati a magazzino e serra, con accesso diretto dal giardino.

Il secondo piano, accessibile direttamente dalla via di Mondeggi, ospita l'appartamento del giardiniere, da qui la denominazione casa del giardiniere.

SUL tot: 325 mq

SUL P.0: 201 mq

SUL P.1: 124 mq

SUL P.2: 112 mq

SUL P.3: 93 mq

SUL P.4: 93 mq

SUL P.5: 93 mq

SUL P.6: 93 mq

SUL P.7: 93 mq

SUL P.8: 93 mq

SUL P.9: 93 mq

SUL P.10: 93 mq

SUL P.11: 93 mq

SUL P.12: 93 mq

SUL P.13: 93 mq

SUL P.14: 93 mq

SUL P.15: 93 mq

SUL P.16: 93 mq

SUL P.17: 93 mq

SUL P.18: 93 mq

SUL P.19: 93 mq

SUL P.20: 93 mq

SUL P.21: 93 mq

SUL P.22: 93 mq

SUL P.23: 93 mq

SUL P.24: 93 mq

SUL P.25: 93 mq

SUL P.26: 93 mq

SUL P.27: 93 mq

E\_04\_ORATORIO

### PIANO TERRA

Sala destinata al culto

SUL tot: 19 mq

SUL P.0: 9,5 mq

SUL P.1: 9,5 mq

Il cosiddetto oratorio è una piccola costruzione dedicata al culto di San Vincenza Ferreri e ai protettori della campagna. Presenta alcuni porzioni affrescate ma versa in un cattivo stato di conservazione. Costruzione, con le altre costruzioni, il sistema di piccole architetture che caratterizzano la Tenuta di Mondeggi.

SUL tot: 19 mq

SUL P.0: 9,5 mq

SUL P.1: 9,5 mq

SUL P.2: 9,5 mq

SUL P.3: 9,5 mq

SUL P.4: 9,5 mq

SUL P.5: 9,5 mq

SUL P.6: 9,5 mq

SUL P.7: 9,5 mq

SUL P.8: 9,5 mq

SUL P.9: 9,5 mq

SUL P.10: 9,5 mq

SUL P.11: 9,5 mq

SUL P.12: 9,5 mq

SUL P.13: 9,5 mq

SUL P.14: 9,5 mq

SUL P.15: 9,5 mq

SUL P.16: 9,5 mq

SUL P.17: 9,5 mq

SUL P.18: 9,5 mq

SUL P.19: 9,5 mq

SUL P.20: 9,5 mq

SUL P.21: 9,5 mq

SUL P.22: 9,5 mq

SUL P.23: 9,5 mq

SUL P.24: 9,5 mq

SUL P.25: 9,5 mq

SUL P.26: 9,5 mq

SUL P.27: 9,5 mq

SUL P.28: 9,5 mq

SUL P.29: 9,5 mq

SUL P.30: 9,5 mq

SUL P.31: 9,5 mq

SUL P.32: 9,5 mq

SUL P.33: 9,5 mq

E\_05\_POLLAIO

### PIANO TERRA

Uso abitativo e terrazza

SUL tot: 325 mq

SUL P.0: 201 mq

SUL P.1: 124 mq

SUL P.2: 112 mq

N° ingressi: 6

N° bagni: 1

La casa del giardiniere è eretta lungo il perimetro del parco della villa, al confine con la strada pubblica. Ha uno sviluppo allungato con una ridotta profondità. Al piano terreno sono presenti i locali destinati a magazzino e serra, con accesso diretto dal giardino.

Il secondo piano, accessibile direttamente dalla via di Mondeggi, ospita l'appartamento del giardiniere, da qui la denominazione casa del giardiniere.

SUL tot: 325 mq

SUL P.0: 201 mq

SUL P.1: 124 mq

SUL P.2: 112 mq

SUL P.3: 93 mq

SUL P.4: 93 mq

SUL P.5: 93 mq

SUL P.6: 93 mq

SUL P.7: 93 mq

SUL P.8: 93 mq

SUL P.9: 93 mq

SUL P.10: 93 mq

SUL P.11: 93 mq

SUL P.12: 93 mq

SUL P.13: 93 mq

SUL P.14: 93 mq

SUL P.15: 93 mq

SUL P.16: 93 mq

SUL P.17: 93 mq

SUL P.18: 93 mq

SUL P.19: 93 mq

SUL P.20: 93 mq

SUL P.21: 93 mq

SUL P.22: 93 mq

SUL P.23: 93 mq

SUL P.24: 93 mq

SUL P.25: 93 mq

SUL P.26: 93 mq

SUL P.27: 93 mq

SUL P.28: 93 mq

SUL P.29: 93 mq

E\_06\_GRANAIO

### PIANO TERRA

Magazzino

SUL tot: 127 mq

SUL P.0: 80 mq

SUL P.1: 23 mq

La capella dedicata a San Giovanni Evangelista si trova nell'area antistante la Villa e l'attuale conformazione è relativa ad un intervento della seconda metà dell'Ottocento. L'edificio è a croce latina e contiene anche la sagrestia, lo spazio per forgiare, il coro e la cripta.

La capella conserva alcuni degli arredi originali e, come tali, si tratta di beni mobili vincolati dalla Soprintendenza.

SUL tot: 127 mq

SUL P.0: 80 mq

SUL P.1: 23 mq

SUL P.2: 24 mq

SUL P.3: 80 mq

SUL P.4: 23 mq

SUL P.5: 27 mq

SUL P.6: 27 mq

SUL P.7: 27 mq

SUL P.8: 27 mq

SUL P.9: 27 mq

SUL P.10: 27 mq

SUL P.11: 27 mq

SUL P.12: 27 mq

SUL P.13: 27 mq

SUL P.14: 27 mq

SUL P.15: 27 mq

SUL P.16: 27 mq

SUL P.17: 27 mq

SUL P.18: 27 mq

SUL P.19: 27 mq

SUL P.20: 27 mq

SUL P.21: 27 mq

SUL P.22: 27 mq

SUL P.23: 27 mq

SUL P.24: 27 mq

SUL P.25: 27 mq

SUL P.26: 27 mq

SUL P.27: 27 mq

SUL P.28: 27 mq

SUL P.29: 27 mq

SUL P.30: 27 mq

SUL P.31: 27 mq

SUL P.32: 27 mq

SUL P.33: 27 mq

SUL P.34: 27 mq

SUL P.35: 27 mq

SUL P.36: 27 mq

SUL P.37: 27 mq

SUL P.38: 27 mq

SUL P.39: 27 mq

SUL P.40: 27 mq

SUL P.41: 27 mq

SUL P.42: 27 mq

SUL P.43: 27 mq

SUL P.44: 27 mq

SUL P.45: 27 mq

SUL P.46: 27 mq

SUL P.47: 27 mq

SUL P.48: 27 mq

SUL P.49: 27 mq

SUL P.50: 27 mq

SUL P.51: 27 mq

SUL P.52: 27 mq

SUL P.53: 27 mq

SUL P.54: 27 mq

S



**Studio dei piani terra dei casali  
e delle loro pertinenze**

Illustrazione di Milo Agnorelli

A. PULIZZANO



LEGENDA  
 piani N. 4  
 piani terra N. 2 (p. 111-112)  
 piani sottoterra N. 1 (p. 112-113)  
 ingressi N. 4

D. CERRETO



B. SOLLICCIANO E C. RUCCIANO



LEGENDA Sollicciano  
 piani N. 4  
 piani terra N. 2 (p. 113-114)  
 ingressi N. 2

LEGENDA Rucciano  
 piani N. 4  
 piani terra N. 2 (p. 114-115)  
 ingressi N. 3

G. CUCULIA



**Il sistema culturale e paesaggistico  
della Villa di Mondeggi**





## Bibliografia

Augé M. 2007. *Tra i confini. Città, luoghi, integrazioni*, Mondadori, Milano

Caniggia G., Maffei G. L. 1979. *Composizione architettonica e tipologia edilizia. Lettura dell'edilizia di base*, Marsilio, Venezia

Collotti F. 2017. *Idea civile di architettura. Scritti scelti 1990-2017*, LetteraVentidue, Siracusa.

Ferlenga A. 2015. *Architetti senza architettura. Architettura popolare e rifondazione culturale*, in Rossi U. (a cura di), *Tradizioni e modernità. L'influsso dell'architettura ordinaria nel moderno*, LetteraVentidue, Siracusa.

Grassi G. 1985. *Nota sull'architettura rurale (1977)*, in Grassi G., *L'architettura come mestiere e altri scritti*, Franco Angeli, Milano.

Lensi Orlandi, G. 1978. *Le ville di Firenze*, Vallecchi, Firenze - 2v.

Marconi Abati, R. (a cura di) 2015. *Il Comune del Bagno a Ripoli descritto dal suo segretario notaro Luigi Torrigiani nei tre aspetti civile e religioso*. Polistampa, Firenze.

Merendoni, S. 1990. *Inventario dell'Archivio della Fattoria di Mondeggi (1668-1957), All'Insegna del Giglio*, Firenze, 64p.

Pagano, G., Daniel G. 1963. *Architettura Rurale Italiana*, Hoepli, Milano 1936.

Repetti E. 1833. *Dizionario Geografico-Fisico-Storico della Toscana*, Firenze

Semerani L. 1993. *Dizionario critico illustrato delle voci più utili all'architetto moderno*, C.E.L.I., Faenza.









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.