



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

## INFORMATION MEMORANDUM



### **LA VILLA DI MONDEGGI E I PODERI AGRICOLI**

*Località Mondeggi,  
Bagno a Ripoli (FI)*

Ottobre 2017



## Indice

<i>Premessa</i>	pag. 3
<b>1. Inquadramento territoriale</b>	
1.1 Ambito geografico territoriale	pag. 4
1.2 Sistema infrastrutturale logistico	pag. 5
1.3 Il Territorio e i principali attrattori turistico-culturali	pag. 6
<b>2. Cenni Storici</b>	pag. 8
<b>3. Immobili</b>	
3.1 Descrizione generale	pag. 11
3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri	pag. 12
3.3 Podere Cerreto	pag. 31
3.4 Podere Cuculia	pag. 34
3.5 Podere Pulizzano	pag. 38
3.6 Podere Rucciano	pag. 42
3.7 Podere Sollicciano	pag. 45
<b>4. Pianificazione territoriale e urbanistica</b>	Pag. 48
<b>5. Scheda tecnica</b>	Pag. 57

## Premessa

*Ad est della città di Firenze, verso le colline del Chianti, si estende il territorio del Comune di Bagno a Ripoli, caratterizzato da un susseguirsi di colline, valli, boschi e strade che si alternano a campi di olivi, filari ed orti, che danno vita a un paesaggio unico, disseminato di castelli, case di campagna e ville di epoca rinascimentale, tracce dello sviluppo storico del territorio e delle sue popolazioni.*

*In tale contesto è inserita la «**Tenuta di Villa Mondeggi**», antica residenza di impianto tardo medievale appartenuta ai Conti Della Gherardesca per oltre quattro secoli, costituita dalla splendida villa padronale, dall'ampio giardino arricchito da numerose fontane e dai fabbricati pertinenziali, il tutto circondato da quasi 170 ettari di terreni suddivisi in sette poderi agricoli con le relative case coloniche.*

*La Città Metropolitana di Firenze ha avviato un'indagine di mercato per verificare l'interesse all'acquisto dell'intero complesso o di porzione di esso o, in alternativa, alla concessione dei poderi agricoli.*

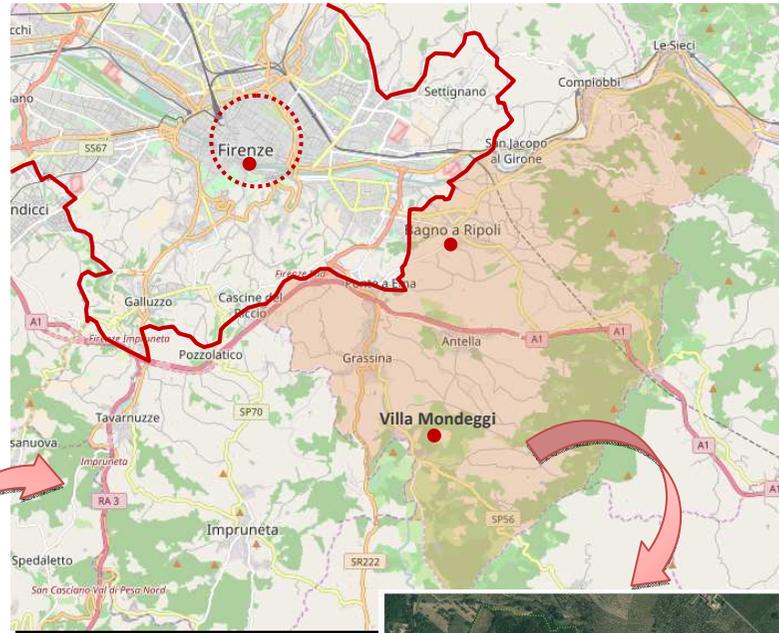
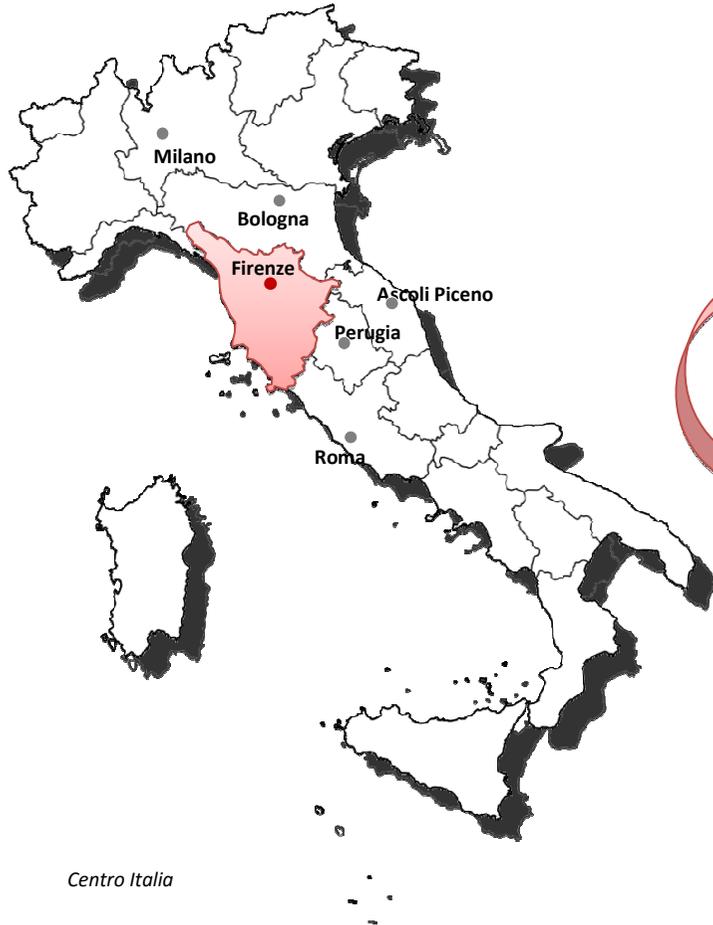
*Il presente Information Memorandum vuole fornire un quadro informativo sulla «Villa di Mondeggi» e sui «Poderi Agricoli» che un tempo costituivano l'estesa tenuta agricola, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, con particolare riguardo alle funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto del valore storico-architettonico dei beni, degli strumenti di tutela ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.*



Villa Mondeggi – particolare dell'orologio

# 1. Inquadramento territoriale

## 1.1 Ambito geografico



- Comune di Firenze
- Centro storico Comune di Firenze
- Comune di Bagno a Ripoli (FI)

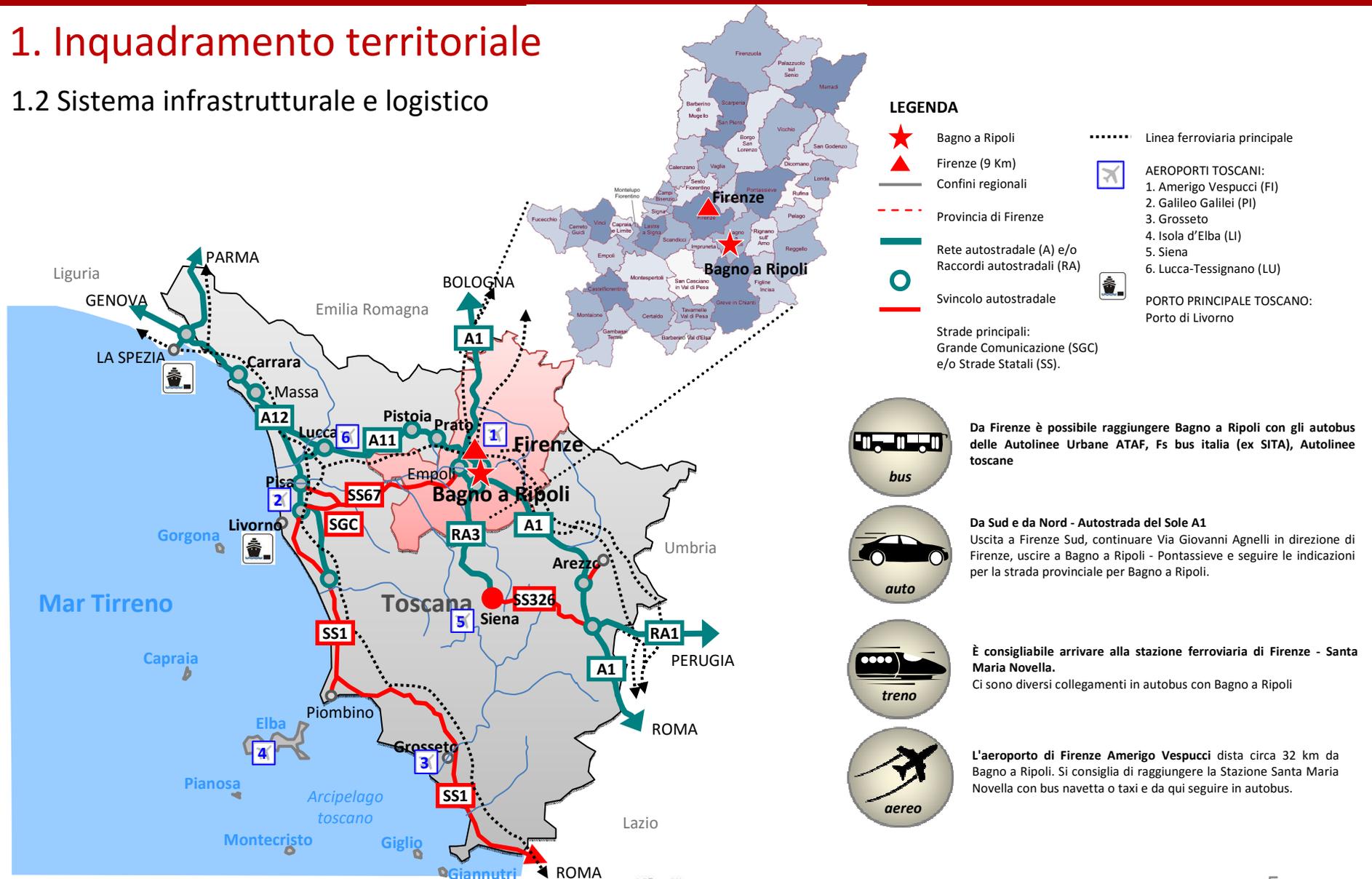
**DISTANZE**  
Tenuta di Villa Mondeggi dista:  
15 Km da Firenze  
78 Km da Siena  
70 Km da Arezzo



Foto aerea  
Villa Mondeggi e poderi agricoli

# 1. Inquadramento territoriale

## 1.2 Sistema infrastrutturale e logistico



# 1. Inquadramento territoriale

## 1.3 Il Territorio e i principali attrattori turistico-culturali



Panoramica di Firenze

### Firenze

Fin dal medioevo **Firenze** è uno dei più importanti centri culturali, commerciali, economici e finanziari.

Oggi, importante **centro universitario e patrimonio dell'umanità UNESCO**, è considerata il luogo d'origine del Rinascimento ed è universalmente riconosciuta come una delle culle dell'arte e dell'architettura, nonché rinomata come una delle più belle città del mondo, grazie ai suoi numerosi monumenti e musei - tra cui il Duomo, Santa Croce, gli Uffizi, Ponte Vecchio, Piazza della Signoria e Palazzo Pitti.

Vista l'enorme ricchezza artistica della città, il **turismo culturale** è molto forte: la sola Galleria degli Uffizi (il museo d'arte italiano più visitato e tra i più famosi del mondo), stacca più di un milione e cinquecentomila biglietti all'anno a cui si affiancano gli altri importanti musei cittadini.

Il settore del **turismo congressuale e fieristico** (la fiera di Firenze si tiene nella Fortezza da Basso, nel Palazzo dei Congressi e nel Palazzo degli Affari) ha conosciuto un grande incremento con la ristrutturazione del centro congressi nei primi anni novanta, e offre esposizioni, congressi, meeting, social forum, concerti, e manifestazioni internazionali in ogni periodo dell'anno.

Firenze ha una grande tradizione nella **moda**, che la rende una delle più attive nel paese e non solo: molto importante è l'industria dell'Alta moda, infatti la città vanta stilisti del calibro di Gucci, Ferragamo, Emilio Pucci, Roberto Cavalli e molti altri.

La città ha l'unico museo italiano dedicato alla moda, la Galleria del Costume, che traccia una storia dettagliata delle mode che si sono susseguite nel tempo e una serie di eventi in varie location della città e in vari periodi dell'anno permettono di visitare i luoghi dove vengono creati i prodotti di moda che hanno fatto e fanno tuttora la storia della città.

*continua*

# 1. Inquadramento territoriale

## Bagno a Ripoli\*

*segue*

Il Comune di Bagno a Ripoli copre una superficie di circa 74 km<sup>2</sup> e si estende a est di Firenze, verso le colline del Chianti e ne dista 8 km; paesaggi di natura rigogliosa e incontaminata (numerosi prati destinati al pascolo e aree boschive) si alternano a oliveti, vigneti, alberi da frutta e coltivazioni adibite a ortaggi, che ben testimoniano la tradizione agricola e contadina della zona. L'agricoltura, che interessa circa 3500 ettari, caratterizza l'ambiente delle aree basso-collinari, soprattutto con colture di alberi da frutta (pesche, pere, ecc..) ed ortaggi; una parte degli spazi collinari è stata trasformata in oliveti ed in vigneti specializzati.

Il settore collinare è l'elemento fisico che più caratterizza il territorio ripolese, con i crinali dei poggi attraversati da sentieri che godono di una stupenda vista su Firenze, sulle colline di Fiesole e Settignano. Tale paesaggio risulta disseminato di castelli e ville d'epoca rinascimentale, originatesi in epoca tardo-medioevale con l'affermarsi del vassallaggio e con lo sviluppo delle comunità rurali attorno ai possedimenti dei signori, che si sostituirono mano a mano ai villaggi, come centri della vita e dell'economia della comunità.

Con l'avvento dell'epoca rinascimentale e l'inizio della dinastia dei Medici a Firenze, la "casa da signore" inizia a trasformarsi ed a impreziosirsi con terrazze, corti e giardini; gli elementi più rigidi e marziali del castello medioevale (torri, merli, cammini di ronda) vengono "addolciti" con loggiati, portici o stemmi ed integrati con il paesaggio circostante fino a creare un unicum organico, un progetto architettonico al servizio del piacere dello spirito, della rigenerazione dei sensi e dell'armonioso rapporto dell'uomo con l'ambiente.

Con l'arrivo dei Lorena nel Settecento, che si sostituiranno alla dinastia medicea ormai in decadenza, si riafferma nuovamente la centralità della villa di campagna come luogo insostituibile per i rituali sociali della nobiltà.



## La Tenuta di Villa Mondeggi

Dei possedimenti di Mondeggi si trova traccia nei documenti dei monaci vallombrosani della Badia di San Casciano a Montescali, che fin dall'XI secolo avevano beni all'Antella e a Lappeggi. La Villa era parte di una grande fattoria che si estendeva per quasi 200 ettari fra il Comune di Bagno a Ripoli, Greve e Figline Valdarno, comprendente oltre alla villa padronale anche la cappella, il giardino circostante con i fabbricati annessi e la vecchia casa del giardiniere.

Ubicata nel Comune di Bagno a Ripoli nei pressi dell'abitato di Capannuccia, ad una quota di circa 200 m s.l.m., pur essendo in aperta campagna la tenuta si trova alle porte della città di Firenze ed è facilmente raggiungibile sia dall'abitato di Bagno a Ripoli che dal vicino casello autostradale di Firenze Sud; la strada comunale di Pulizzano, che si congiunge alla S.P. 56 in prossimità della frazione Capannuccia, conduce alla fattoria di Mondeggi e alle case coloniche dei vari poderi.

*continua*

\* Fonte: [www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it](http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it)

## 2. Cenni storici

segue

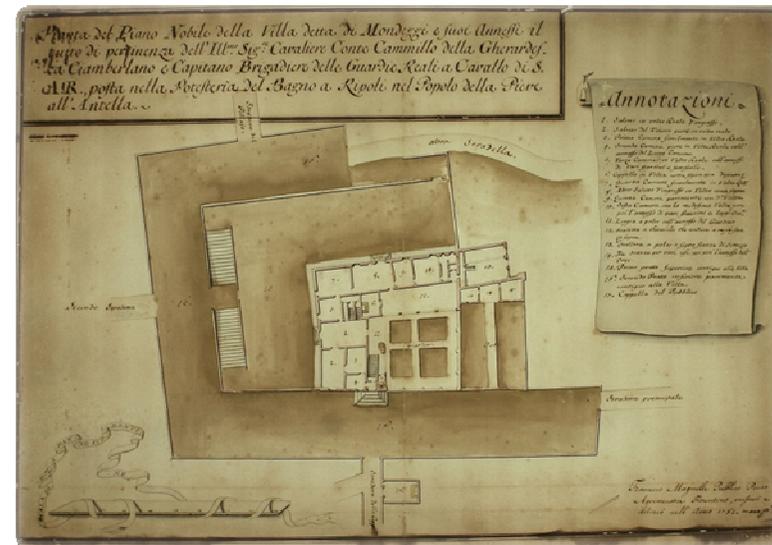
L'originario impianto tardo medievale della attuale villa di Mondeggi risulta identificabile con la "casa da signore" censita nel Catasto fiorentino del 1427, tra i beni immobili di Tommaso di Piero di Messere Ridolfo de' Bardi. Esso è quindi storicamente riconducibile al diffuso fenomeno costruttivo delle dimore edificate dalla ricca borghesia cittadina nei propri possedimenti di campagna a partire dalla fine del XIII secolo e, spesso, re inglobate nelle rielaborazioni del secolo successivi. Pervenuto nel 1472 a Vincilago di Matteo de' Bardi, il possedimento di Mondeggi, costituito dalla dimora signorile e dal podere annesso, è acquistato nello stesso anno da Acerrito di Folco Portinari e, nel 1488, donato all'Ospedale di santa Maria Nuova. Dopo non molti anni, nel 1506, i beni sono venduti a tal Guidetto Guidetti, e rivenduti nel 1538 dalle figlie ereditiere, mediante la Magistratura dei Pupilli, a Simone di Ugo Della Gherardesca.

I conti Della Gherardesca appartenevano alla nobiltà pisana e, nel 1534, avevano ottenuto la cittadinanza fiorentina. I legami con la città si fanno particolarmente stretti quando, nel 1552, Ugo di Simone Della Gherardesca prende in sposa Costanza d'Ottaviano de' Medici, cugina del Granduca Cosimo I. I membri della famiglia assumono rapidamente ricchezza e prestigio, restando proprietari di Mondeggi per quattro secoli ininterrotti, durante i quali ne accrescono l'estensione e l'importanza. La tenuta viene infatti gradualmente ampliata e, nel corso degli anni, ingloba numerosi poderi e boschi limitrofi tra cui: Casciano nel 1543, Rusciano nel 1563, Paretaio nel 1575, Cuculia nel 1579, Porcellino 1593, Benzolaia 1695.

Sebbene sia problematico individuare con esattezza i molteplici apporti costruttivi attuati nei secoli dai Della Gherardesca, che modificano più volte la conformazione degli immobili e l'assetto delle dipendenze, appare plausibile l'ipotesi di un primo consistente intervento cinquecentesco riferibile a Ugo di Simone Della Gherardesca, succeduto nella proprietà nel 1546, cognato di Papa Leone XI de' Medici, del quale ricorre l'emblema sul portale della facciata a sud-est.

Nel 1655 il conte Ippolito di Simone Maria Della Gherardesca, a cui era stata assegnata la tenuta, vende il "palazzo di Mondeggi" con i poderi annessi, le case da lavoratore e le altre pertinenze al cugino Guido Della Gherardesca, il quale, nello stesso anno, ottiene l'autorizzazione pontificia di Alessandro VI per l'istituzione di un oratorio privato all'interno della villa.

continua



Disegno Storico – planimetria villa Mondeggi



Disegno Storico – prospetto villa Mondeggi

## 2. Cenni storici



Ritratto di Guido Alberto della Gherardesca



Stemmi della famiglia della Gherardesca

*segue*

Nel 1704, il conte Ugo Della Gherardesca, figlio di Guido, edifica l'oratorio pubblico, dedicato a San Giovanni Evangelista, tuttora presente nella riutilizzazione neogotica della ricostruzione ottocentesca, all'interno del giardino antistante la facciata verso sud-est.

A Guido Alberto della Gherardesca, divenuto proprietario di Mondeggi dal 1807, sarebbe ascrivibile l'ideazione e la realizzazione dei giardini sopraelevati, antistanti le facciate a nord-ovest e a sud-ovest, e l'avvio della sistemazione delle sotto stanti aree esterne a giardino, poste in comunicazione alla scala monumentale, che sarebbe stata completata da suo figlio Ugolino. Guido Alberto avrebbe anche intrapreso, intorno al 1834, la realizzazione dell'ala a nord-est che farà assumere alla villa la sua definitiva conformazione a D, attestata dal catasto geometrico del 1861, e avrebbe attuato il ridisegno del prospetto dell'ala sud-orientale, come si evince da iscrizioni collocate sui portali. E' riferita anche alla committenza del conte Guido Alberto la collocazione della meridiana sul prospetto sud-occidentale della villa. L'opera, eseguita nel 1850 dal prof. Antonelli dell'Istituto Ximeniano, è ancora oggi attestata dall'iscrizione celebrativa sottostante il quadrante dell'orologio solare.

Il figlio primogenito di Guido Alberto, Ugolino, divenuto proprietario di Mondeggi nel 1858, s'impegna notevolmente a riorganizzare la tenuta e ad abbellire la villa, che acquisisce infatti nei decenni successivi rilevanti modifiche al suo aspetto.

Fra le diverse opere primeggia la completa ricostruzione in forme neo gotiche dell'Oratorio di San Giovanni Evangelista, eretto dal conte Ugo nel 1704. L'iscrizione presente all'interno dell'edificio sacro attesta la datazione al 1862, ed indica negli architetti Angiolo Foggi e Vincenzo Buffi i responsabili della direzione lavori e degli apparati decorativi.

*continua*

## 2. Cenni storici

*segue*



Foto storica della tenuta

Al conte Ugolino sono ascrivibili numerosi altri lavori databili al 1873, includenti la costruzione della limonaia nel terrapieno della villa, e la contestuale realizzazione della scala esterna, con rampe emicicliche di scale simmetriche, atte a migliorare in chiave scenografica i collegamenti tra i giardini situati a quote diverse. I lavori, probabile completamento dell'opera paterna, sono diretti dall'ing. Pruneti, come si legge in una iscrizione.

Ancora alla gestione della tenuta da parte di Ugolino è stata ascritta la realizzazione della grande cisterna di acque, sulla strada comunale di Mondeggi, destinata ad alimentare le numerose vasche e fontane dei nuovi giardini della villa.

Walfredo, figlio di Ugolino, succeduto nella proprietà nel 1892, ha un ruolo non meno importante per la storia della villa. Egli si rende infatti artefice di numerosi interventi di trasformazione interna ed esterna, soprattutto a seguito del violento terremoto del 1895, che danneggia non solo la villa ma anche molte case coloniche. Entro tale contesto si colloca nel 1897 la costruzione della cappellina a pianta centrale nei pressi dell'ingresso della villa, dedicata originariamente alla Sacra Famiglia e in seguito alla Madonna di Lourdes.

I lavori più ingenti promossi da Walfredo, conclusi nel 1902, concernono comunque la ri conformazione dell'ala a nord-est, compreso il prospetto verso l'esterno. Tali lavori determinano il significativo mutamento di fisionomia architettonica della villa, che raggiunge la sua pressoché definitiva facies compositiva.

*Targa commemorativa*



L'intervento è diretto dall'ing. Gaetano Coli, che si avvale della collaborazione esecutiva di Augusto Foggi. Si tratta di un intervento tendente alla reinterpretazione stilistica delle preesistenze, prevalentemente destinato a riprodurre il carattere e le atmosfere del XVI secolo, come attestano i documenti dell'epoca.

La famiglia Della Gherardesca resta proprietaria della villa fino al 1938, quando sarà venduta alla famiglia Ascoli, che ne risulta proprietaria nel 1954.

Nel 1957, la villa passa alla famiglia Riva, cui sono attribuite ulteriori trasformazioni degli interni, riconoscibili dalle aggettivazioni stilistiche di alcune sale.

Nel 1964, l'intera tenuta è acquistata dalla Provincia di Firenze (oggi Città Metropolitana), che negli anni tra il 1988-89 attua il graduale restauro del complesso immobiliare con l'adeguamento funzionale della villa e delle sue pertinenze.

*continua*

## 3. Immobili

### 3.1 Descrizione generale

*La Tenuta di Villa Mondeggi è un vasto possedimento che si estende per quasi 170 ettari sul Comune di Bagno a Ripoli ed in piccola parte sul Comune di Figline e Incisa Valdarno e risulta costituita dai seguenti possedimenti:*

**3.2 Villa Mondeggi e Borghetto Conte Ranieri**

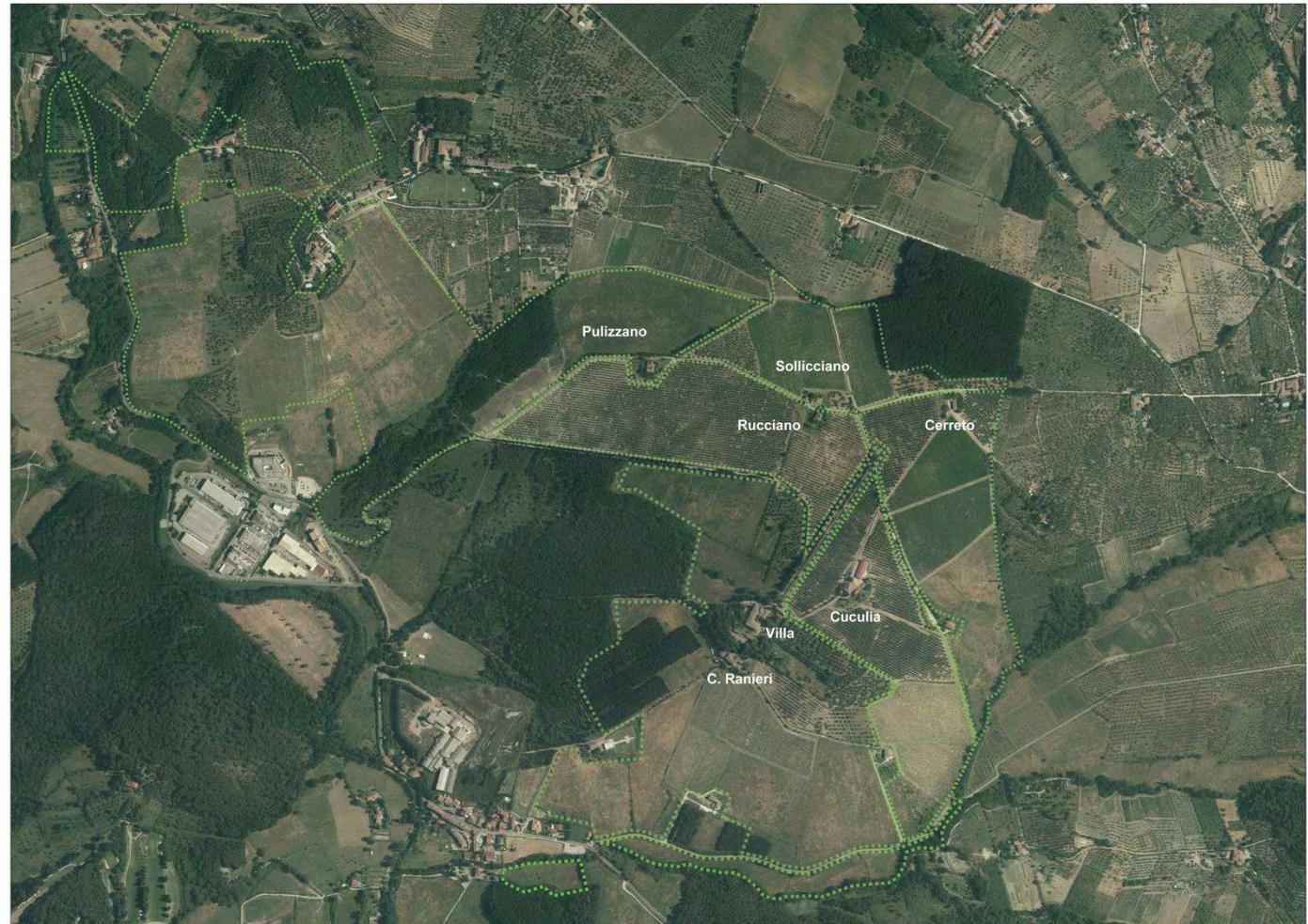
**3.3 Podere Cerreto (Fabbricati e Terreni)**

**3.4 Podere Cuculia (Fabbricati e Terreni)**

**3.5 Podere Pulizzano (Fabbricati e Terreni)**

**3.6 Podere Rucciano (Fabbricati e Terreni)**

**3.7 Podere Sollicciano (Fabbricati e Terreni)**



### 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

#### Villa Mondeggi – La villa padronale



**DESCRIZIONE:** Villa di impianto tardo medievale, che ha assunto la sua conformazione attuale a seguito di molteplici interventi che hanno più volte ampliato e riconfermato il complesso architettonico, modificando anche l’assetto dei giardini e degli spazi esterni. All’interno del caratteristico basamento terrazzato, gli ambienti collocati a livello del piano terreno sono utilizzati per le attività di fattoria, cantine e depositi, comunicando al piano seminterrato con gli altri ambienti anch’essi connessi agli usi agricoli. A livello del primo piano, accessibile esternamente dalla grande scala a rampe emicicliche, sono collocati i giardini sopraelevati, posti alla stessa quota degli ambienti del piano nobile della villa (salotti, biblioteca, sala della musica, sala da pranzo, sala da biliardo, ecc.), che presentano qualificazioni ornamentali ricercate creando sequenze di spazi originali e diversi l’uno dall’altro. Al piano superiore, accessibile da una scala monumentale dotata di lucernario, sono collocate le camere da letto, ognuna con il proprio servizio, anch’esse riccamente ornate di decori sulle pareti e sui soffitti, tra le quali la «camera del papa», dedicata al pontefice Leone XI de’ Medici imparentato con la famiglia Della Gherardesca.

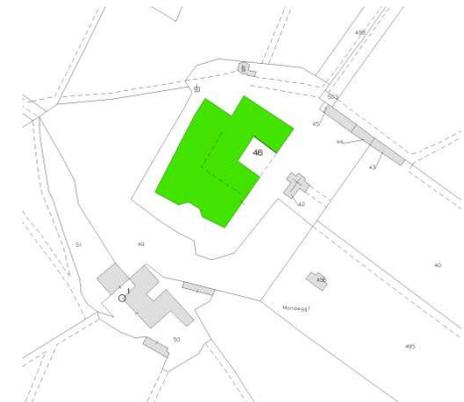
**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre

**VINCOLI:** l’immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).

#### CONSISTENZE

VILLA	S.U.L. (mq)
Piano seminterrato	573
Piano terreno	1.371
Piani ammezzati	108
Piano primo	1.156
Piano secondo	1.113
Piano terzo (studio e orologio)	43
<b>Superficie Utile Lorda complessiva</b>	<b>4.364</b>



#### DATI CATASTALI

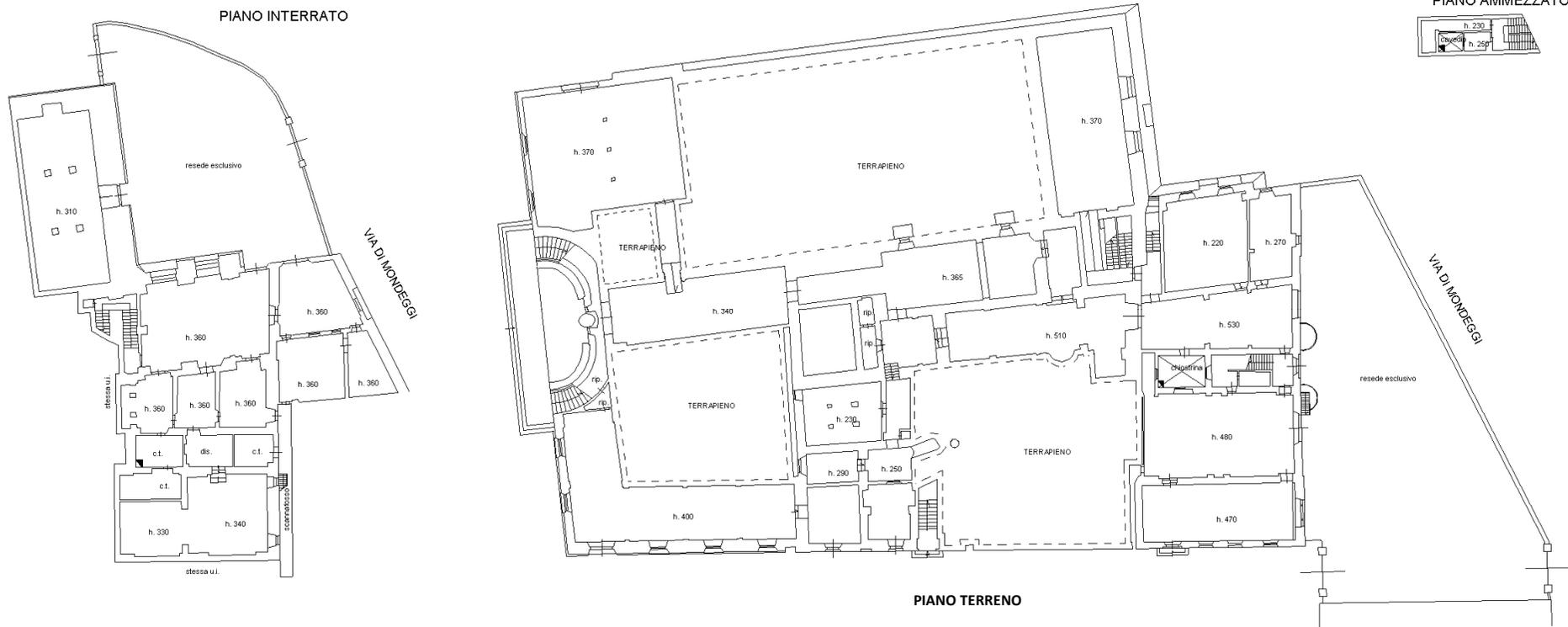
Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Fabbricati

Foglio 60, particella 46, sub. 4, Cat. A/8

VILLA DI MONDEGGI – La villa padronale

PLANIMETRIE CATASTALI

Foglio 60, particella 46, sub. 4



Nota: planimetrie non in scala



CITTÀ METROPOLITANA  
DI FIRENZE

VILLA DI MONDEGGI – La villa padronale

PLANIMETRIE CATASTALI

Foglio 60, particella 46, sub. 4

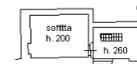


PIANO PRIMO

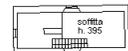


PIANO SECONDO

PIANO TERZO (soffitta)



PIANO TERZO (soffitta)



Nota: planimetrie non in scala



### 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

#### Villa Mondeggi – Parco, giardino e pomario



**DESCRIZIONE:** I corpi di fabbrica della villa sono circondati da ampi giardini che arricchiscono il contesto esterno, con fontane e vasche di pietra che riflettono la tradizione del giardino all'italiana secondo un disegno di matrice «romantica». Oltre ai giardini, la villa possiede anche un esteso pomario, a sud-est, al cui interno permangono manufatti di pregio architettonico quali l'oratorio ed il pollaio.

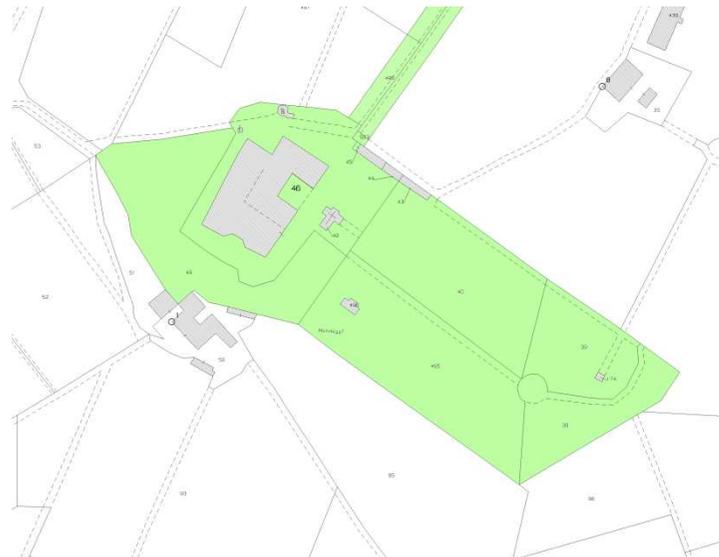
**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre

**VINCOLI:** l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).

#### CONSISTENZE

<b>PARCO, GIARDINO e POMARIO</b>	<b>S.U.L. (mq)</b>
giardino pensile (lato est)	290
giardino italiana (lato ovest)	1.480
resede	6.300
strada di accesso	7.045
pomario	22.283
parco	7.140
<b>Superficie scoperta pertinenziale</b>	<b>44.538</b>



#### DATI CATASTALI

Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Terreni

Foglio 59, particella 389, uliveto  
Foglio 60, particella 498, seminativo  
Foglio 60, particella 500, uliveto  
Foglio 60, particella 502, uliveto  
Foglio 60, particella 503, uliveto  
Foglio 60, particella 38, uliveto  
Foglio 60, particella 39, uliveto  
Foglio 60, particella 40, uliveto  
Foglio 60, particella 495, uliveto  
Foglio 60, particella 49, uliveto  
Foglio 60, particella 46, ente urbano

### 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

#### Villa Mondeggi – Casa del giardiniere, magazzino e limonaia



#### CONSISTENZE

	S.U.L. (mq)
magazzino	40
serra	87
casa del giardiniere	120
terrazza casa del giardiniere	50

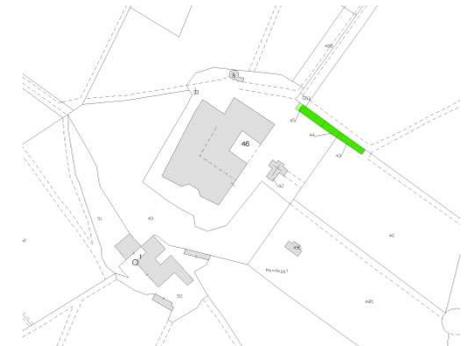


**DESCRIZIONE:** La costruzione, realizzata presumibilmente in occasione dei lavori di ampliamento e ristrutturazione della villa nella seconda metà dell'800, ha uno sviluppo allungato con una ridotta profondità dei fabbricati ed è situata lungo il perimetro del parco della villa, a confine con la pubblica via; al piano terreno sono presenti i locali destinati a magazzino, limonaia e serra, con accesso diretto dal giardino; al piano secondo, accessibile direttamente dalla via di Mondeggi, si trova l'appartamento del giardiniere. La costruzione, realizzata in muratura, essendo destinata al personale di servizio non presenta elementi architettonici o decori di rilievo ad eccezione della limonaia, la cui facciata verso sud è caratterizzata da paraste a tutta altezza che conferiscono all'edificio un'aura monumentale.

**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** pessimo

**VINCOLI:** l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).



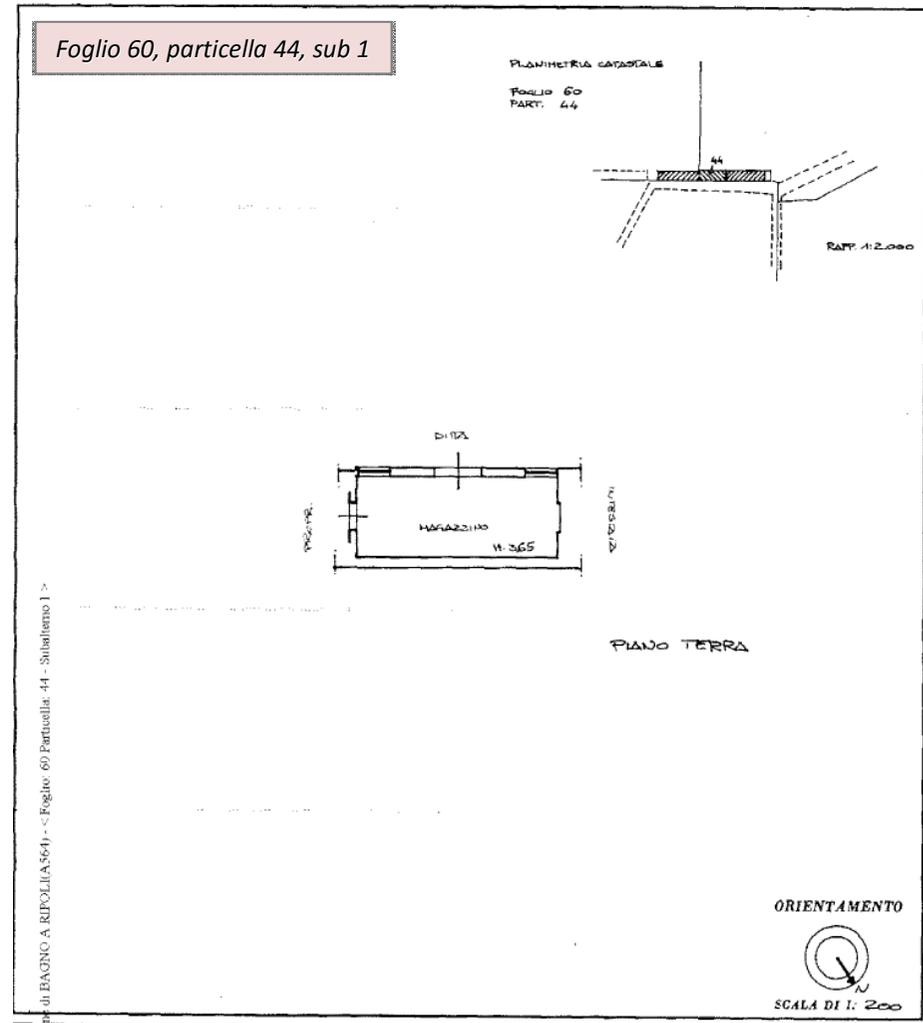
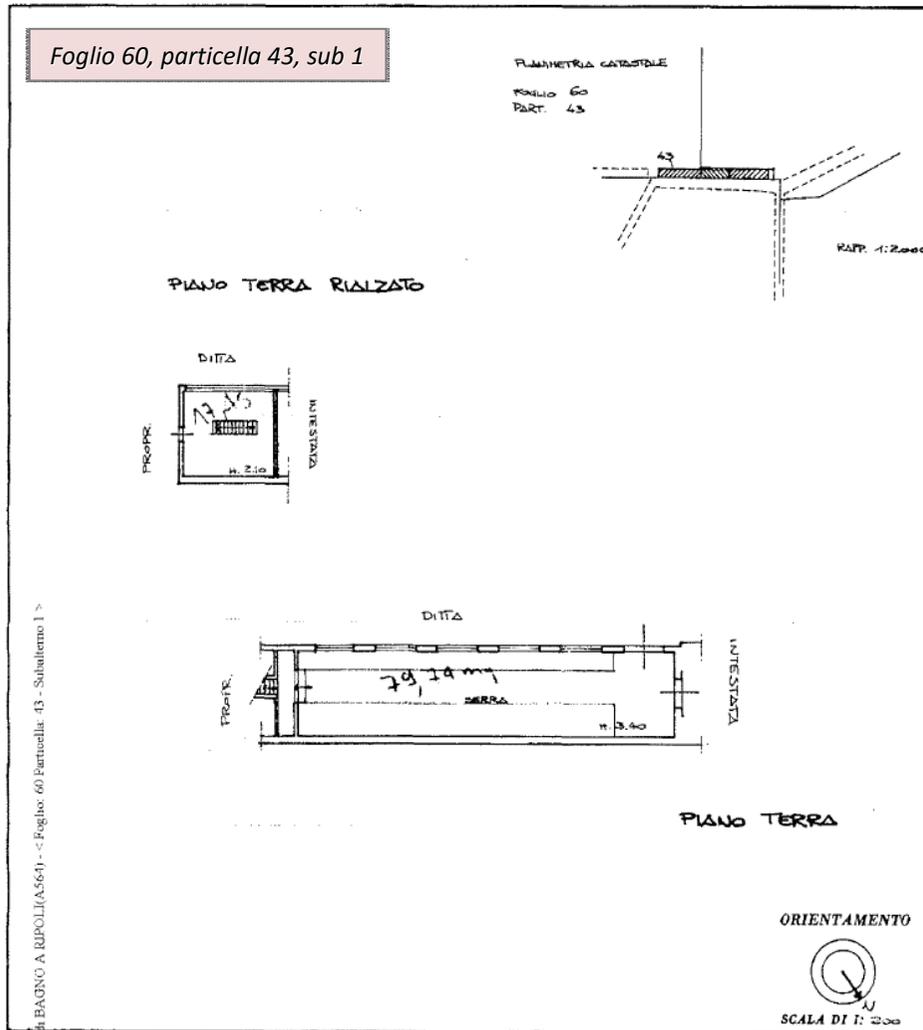
#### DATI CATASTALI

Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Fabbricati

Foglio 60, particella 43, sub. 1, Cat. C/2  
Foglio 60, particella 44, sub. 1, Cat. C/2  
Foglio 60, particella 44 sub.2 e 45 sub.2 (graffate), Cat. A/4  
Foglio 60, particella 45, sub. 3, Cat. A/4

VILLA DI MONDEGGI – Casa del giardiniere, magazzino e limonaia

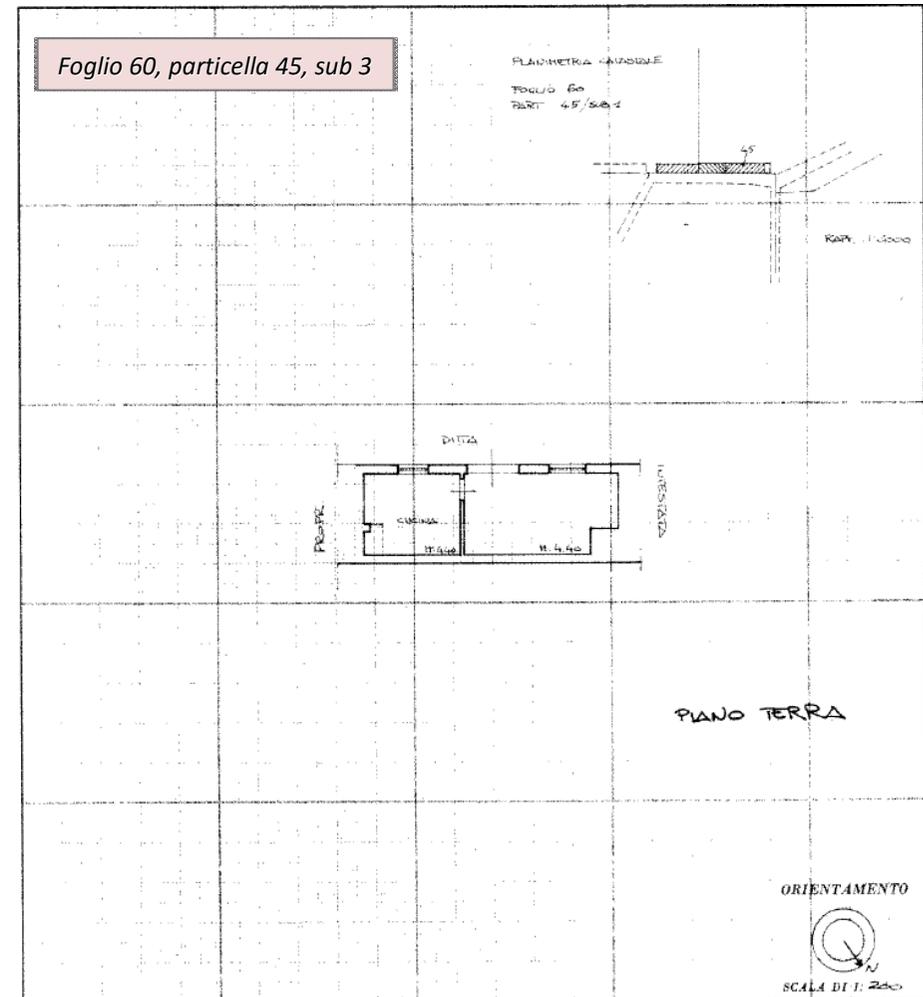
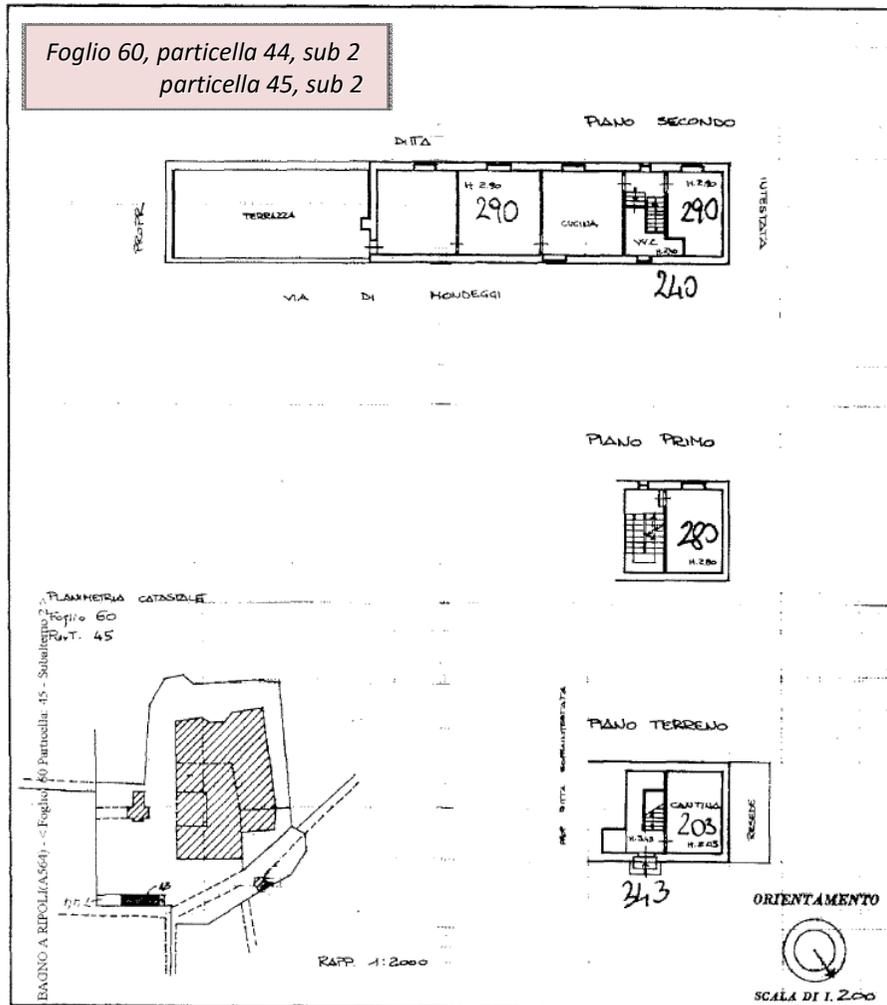
PLANIMETRIE CATASTALI



Nota: planimetrie non in scala

VILLA DI MONDEGGI – Casa del giardiniere, magazzino e limonaia

PLANIMETRIE CATASTALI



Nota: planimetrie non in scala

### 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

#### Villa Mondeggi – Cappella



CONSISTENZE	
	S.U.L. (mq)
Cappella	110



**DESCRIZIONE:** Nel giardino antistante la villa si trova la cappella dedicata al culto di San Giovanni Evangelista.

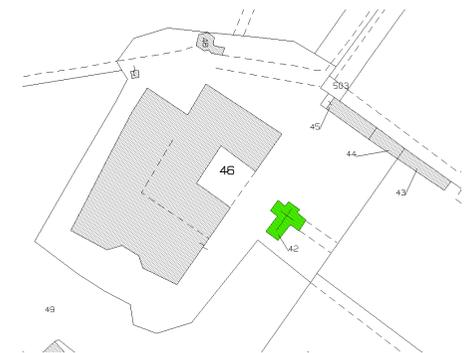
La fisionomia attuale della cappella deriva da un intervento effettuato nel 1852 dal Conte Guido III che ampliò la struttura allora esistente. Nel 1862 per volere del Conte Ugolino della Gherardesca l'edificio venne completamente ristrutturato con l'ausilio degli architetti Angelo Foggi e Vincenzo Buffi e affrescato da Olimpio Bandinelli.

Il fabbricato ha pianta a croce latina ed occupa una superficie complessiva di circa 110 mq. Al suo interno la navata è separata dal presbitero mediante uno scalino e una balaustra. Ai lati del presbitero è situata la sagrestia dalla quale, mediante una piccola scala, si accede all'organo posto su un soppalco. A sinistra dell'altare vi è un disimpegno che consente attraverso una scala, l'accesso al coro, posto nel soppalco e alla cripta, posta sotto il livello del terreno nella quale vi erano sepolti i defunti della famiglia Della Gherardesca.

**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** pessimo

**VINCOLI:** l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).



#### DATI CATASTALI

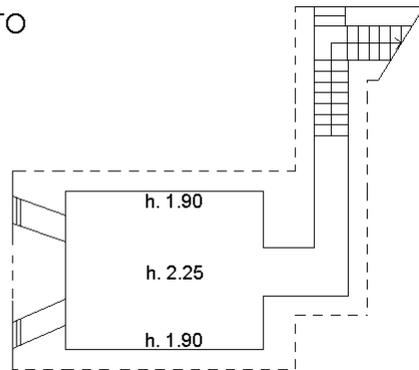
Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Fabbricati

Foglio 60, particella 42, Cat. B/7

VILLA DI MONDEGGI – Cappella

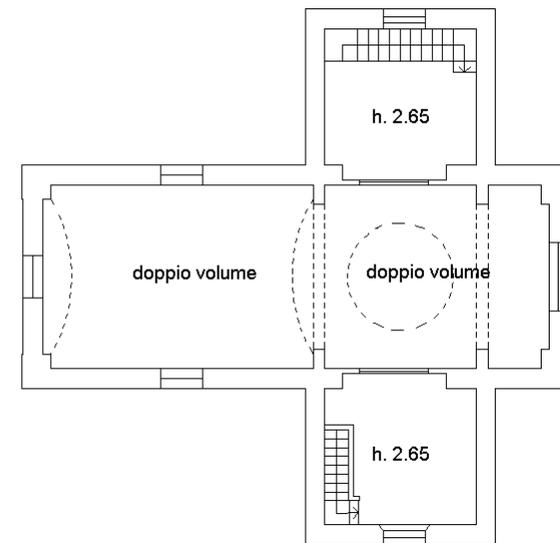
PLANIMETRIE CATASTALI

PIANO INTERRATO

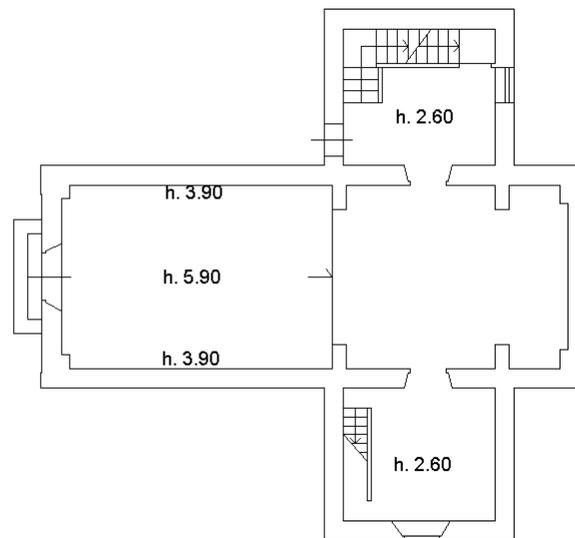


Foglio 60, particella 42

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Nota: planimetrie non in scala

### 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

#### Villa Mondeggi – Oratorio e pollaio



CONSISTENZE	
	S.U.L. (mq)
Oratorio	43
Pollaio	32



Oratorio



Pollaio

**DESCRIZIONE:** All'interno dell'esteso pomario situato a sud-est della villa, sono presenti due manufatti di pregio: l'oratorio e il pollaio.

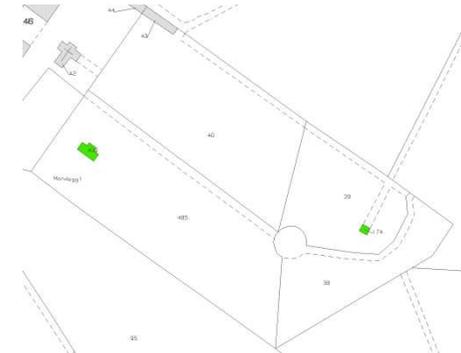
**Oratorio:** Il vecchio oratorio è una struttura in muratura realizzata nel 1883 su due livelli, dedicata a San Vincenzo Ferreri e a tutti i santi protettori della campagna; il locale, destinato al culto, presenta al suo interno pavimentazione in cotto montato a spina e soffitto a volta. Le pareti e la volta risultano affrescate con motivi che rappresentano decorazioni architettoniche come (cornici, lesene, fasce perimetrali etc.). Sotto l'oratorio è presente un locale seminterrato, al quale si accede da una porta posta sul retro del fabbricato.

**Pollaio:** Il pollaio, risalente ai primi decenni del XX secolo, ha pianta a T e si distingue per le sue notevoli dimensioni e per l'accurata fattura costruttiva; realizzato presumibilmente negli anni '30 del XX secolo è costituito da tre locali non comunicanti per una superficie lorda complessiva di circa 45 mq; la copertura dei corpi di fabbrica è a capanna (orditura in travetti di legno e tavelle in laterizio non intonacate) e forma una crociera nel punto di intersezione. La copertura, realizzata con elementi in laterizio tradizionali (marsigliese) presenta aspetti costruttivi particolari quali la pendenza delle falde accentuata e le travi sul bordo di gronda che appoggiano su mensole di pietra; è presente inoltre una decorazione in lamiera metallica lungo il fronte della copertura.

**USO ATTUALE:** Liberi

**STATO MANUTENTIVO:** pessimo

**VINCOLI:** gli immobili sono stati ritenuti di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).



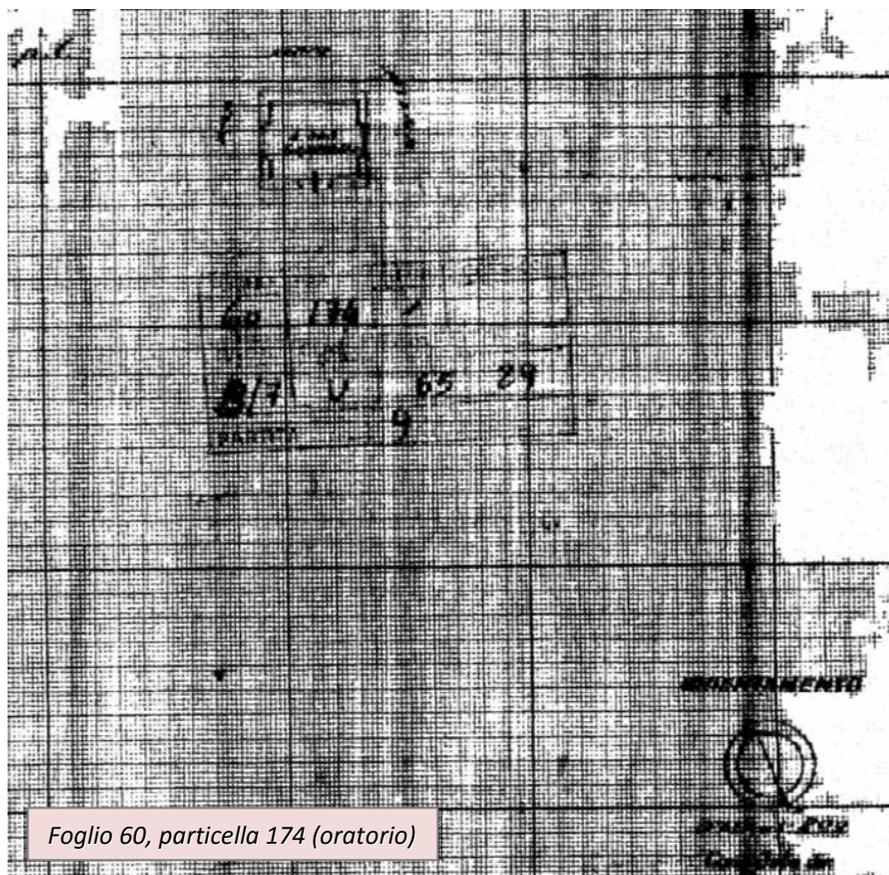
#### DATI CATASTALI

Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Fabbricati

Foglio 60, particella 174, Cat. B/7  
Foglio 60, particella 496, Cat. C/2

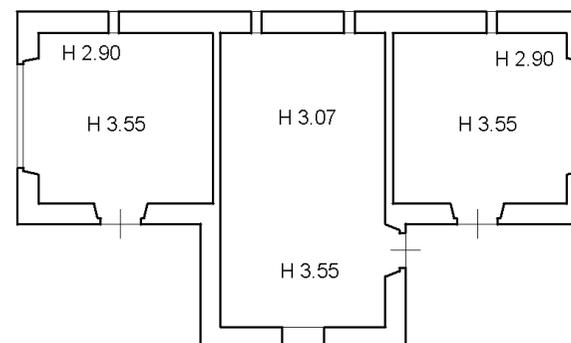
VILLA DI MONDEGGI – Oratorio e Pollaio

PLANIMETRIE CATASTALI



Foglio 60, particella 174 (oratorio)

Piano Terra



Foglio 60, particella 496 (pollaio)

### 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

#### VILLA DI MONDEGGI – Granaio e Tabernacolo



CONSISTENZE	
	S.U.L. (mq)
Granaio	129
Tabernacolo	5



**DESCRIZIONE:** A ridosso del piazzale della villa, lungo la via di Mondeggi si trovano due edifici particolari: quello denominato Il Mulino o granaio e il tabernacolo dedicato alla Madonna.

Si tratta di due costruzioni risalenti alla seconda metà dell'ottocento e presentano caratteristiche architettoniche inusuali.

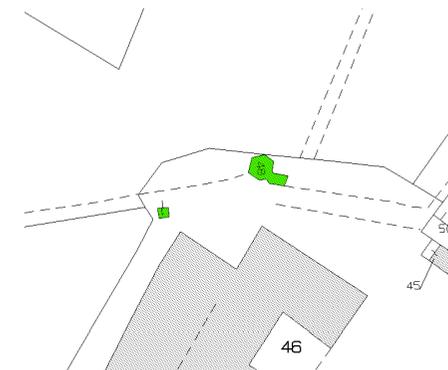
Il mulino o granaio è una costruzione a pianta circolare disposta su due piani; la copertura, divisa in otto spicchi, è realizzata in coppi e tegole con scempiato in cotto e orditura in travi di legno poggiate su capriata. Sul colmo del tetto è installata una banderuola segnamento in ferro battuto raffigurante un sole sorridente e l'aquila dello stemma dei conti della Gherardesca.

Il tabernacolo dedicato alla Madonna è un piccolo tempietto di circa 4 metri quadrati a pianta quadrata con copertura a cupola sormontata da un lucernario. Il manto di copertura, fortemente degradato è realizzato con elementi a forma di scaglie in ceramica colorata.

**USO ATTUALE:** Liberi

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre

**VINCOLI:** gli immobili sono stati dichiarati di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 37/2014 ).

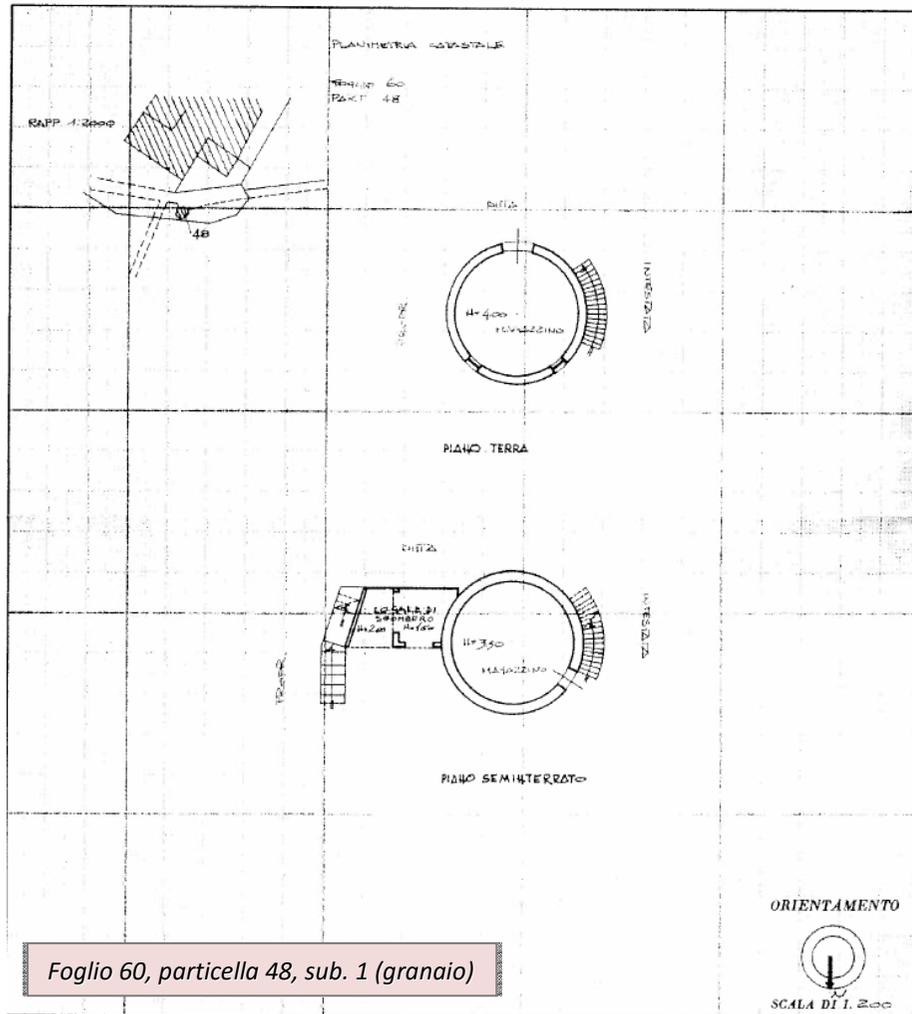


**DATI CATASTALI**  
Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Fabbricati

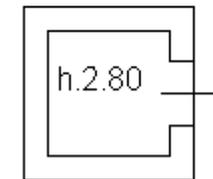
Foglio 60, particella 48, sub. 1, Cat. C/2  
Foglio 60, particella 46, sub. 5, Cat. B/7

VILLA DI MONDEGGI – Granaio e Tabernacolo

PLANIMETRIE CATASTALI



PIANO TERRA



Foglio 60, particella 46, sub. 5 (tabernacolo)

Foglio 60, particella 48, sub. 1 (granaio)

Nota: planimetrie non in scala

## 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

### Villa Mondeggi – Cisterna dell'acqua



#### CONSISTENZE

CISTERNA	S.U.L. (mq)
Piano seminterrato	240



**DESCRIZIONE:** La cisterna è costituita da una costruzione parzialmente interrata, costruita di fronte al cancello di ingresso dell'antico viale di accesso della villa, che comprende un grande vano quadrangolare (la cisterna vera e propria), capace di contenere circa 500 mc di acqua, e un locale tecnico rettangolare addossato alla costruzione principale sul lato a valle, da cui l'acqua fuoriusciva in direzione della villa.

Le pareti interne della cisterna sono intonacate e al livello di massimo di invaso, è posta una cornice in pietra al di sopra della quale inizia la copertura con volta a crociera in mattoni a faccia vista. Alla cisterna si accede da un accesso laterale che porta ad un ballatoio in pietra dal quale una scala, sempre in pietra, consente di arrivare al fondo della vasca. Il vano tecnico posto a monte del deposito, dove si trovano le saracinesche per la distribuzione dell'acqua, è costituito da uno stretto vano allungato con pareti intonacate e copertura realizzata con volta a botte. L'illuminazione e l'areazione del locale è garantita da piccole finestre di forma allungata.

Davanti alla cisterna, di fronte la cancello di ingresso della villa, era stato ricreato un piccolo giardino bordato da una siepe di bosso e alberato con lecci e cedri.

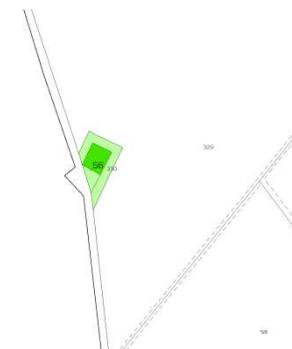
La parete esterna della cisterna che guarda verso la villa è rivestita di mattoni a faccia vista. Le altre sono intonacate e tinteggiate in modo da riprodurre una muratura in mattoni.

Sulla facciata principale è riportata una grossa memoria in pietra affiancata da due stemmi dei Conti della Gherardesca.

**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre

**VINCOLI:** l'immobile è stato ritenuto di interesse culturale dal MIBACT ai sensi del D.Lgs 42/2004 (decreto 32/2014 ).



#### DATI CATASTALI

Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Terreni

Foglio 61, particella 56, fabbricato rurale

## 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

### Il borghetto Conte Ranieri



<b>CONSISTENZE</b>	
<b>CONTE RANIERI</b>	<b>S.U.L. (mq)</b>
Appartamento – sub. 500	254
Appartamento – sub. 501	233
Appartamenti – sub. 510	413
Appartamento – sub. 508	105
Magazzino - Sub 504	72
Magazzino - Sub 502	101
Magazzino - Sub 505	74
fienile diruto - Sub 506	58
Depositi diruti – Sub 511	50
<b>Superficie Utile Lorda complessiva</b>	<b>1.360</b>



**DESCRIZIONE:** Il borghetto “Conte Ranieri” è il podere più vicino alla villa padronale e fu acquistato dai conti Della Gherardesca nel 1538 insieme a Mondeggi ed ai beni pertinenti. Risulta costituito da un eterogeneo aggregato di corpi di fabbrica realizzati in epoche successive ed è suddiviso in cinque unità immobiliari a destinazione residenziale oltre a magazzini, un fienile, depositi ed una stalla con antico pozzo. Intorno ai fabbricati vi sono ampi spazi comuni che costituivano le aie delle case coloniche e che sono attualmente in gran parte lastricate.

Staccati dal nucleo principale si trovano il fienile diruto e alcuni magazzini a ridosso del muro del giardino della villa Mondeggi.

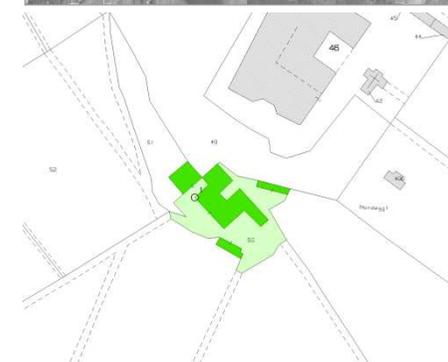
Quattro appartamenti si trovano nella parte del complesso immobiliare più antica e presentano muratura in pietra con solai in legno o a voltine al piano terreno e soffitti a vista in legno e piastrelle in cotto. Il quinto appartamento è ubicato in una costruzione più recente che presenta solai a voltine in cotto e putrelle in acciaio mentre il solaio di copertura è realizzato con travetti in cemento armato.

**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** pessimo

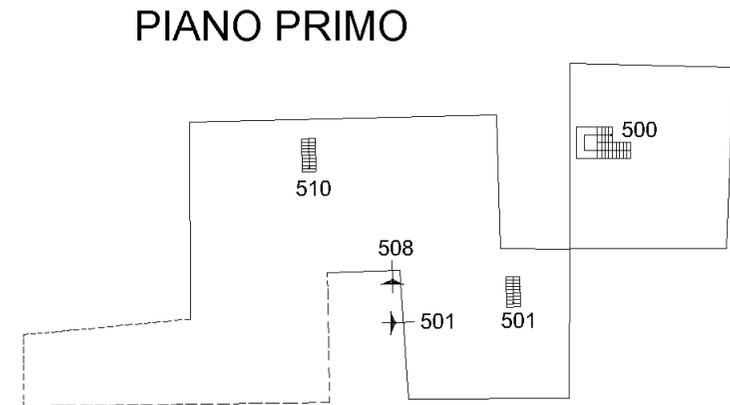
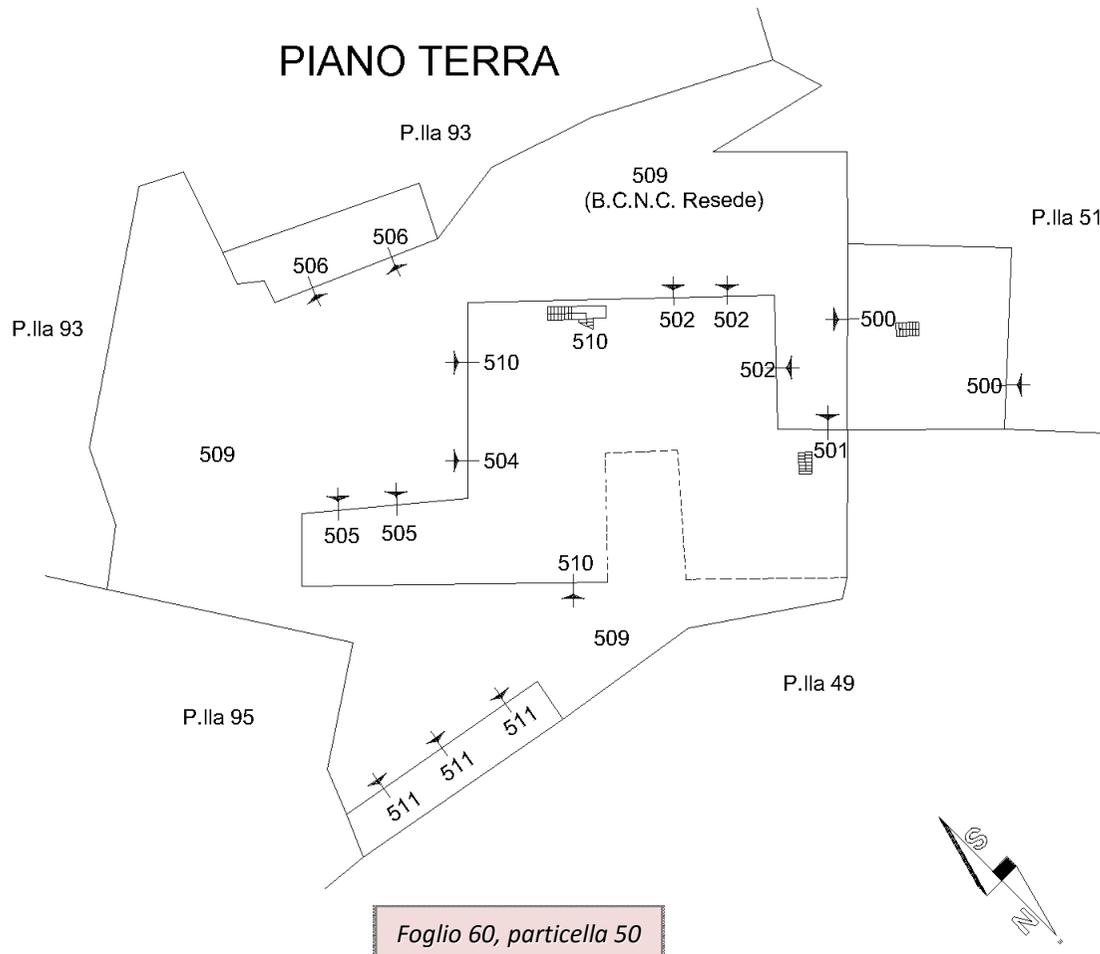
**VINCOLI:** L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n.33/2014 del 22/01/2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo. Unitamente alle unità immobiliari sopra descritte, con lo stesso decreto, è stata dichiarata di interesse culturale anche la particella 51 del foglio 60.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** per i fabbricati è stata rilasciata dal Comune di Bagno a Ripoli Attestazione di conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 1 del 15/1/2016.



<b>DATI CATASTALI</b>	
Comune di Bagno a Ripoli: NCEU	
Foglio 60, particella 50, sub.500, Cat.A/3	
Foglio 60, particella 50, sub.501, Cat.A/3	
Foglio 60, particella 50, sub.502, Cat.C/2	
Foglio 60, particella 50, sub.504, Cat.C/2	
Foglio 60, particella 50, sub.505, Cat.C/2	
Foglio 60, particella 50, sub.506, Cat.C/2	
Foglio 60, particella 50, sub.508, Cat.A/3	
Foglio 60, particella 50, sub.510, Cat.A/3	
Foglio 60, particella 50, sub.511, Cat.C/2	
Foglio 60, particella 50, sub.509, bcnc	

*Il borghetto Conte Ranieri*  
ELABORATO PLANIMETRICO

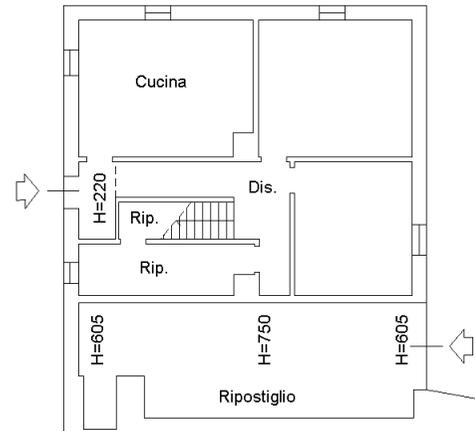


Nota: planimetrie non in scala

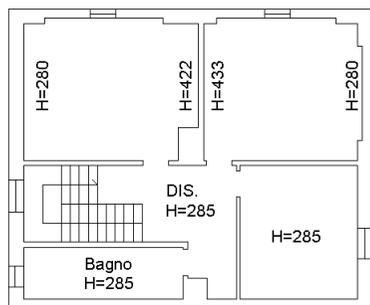
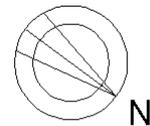
*Il borghetto Conte Ranieri*

**PLANIMETRIE CATASTALI**

Foglio 60, particella 50, SUB. 500



**PIANO TERRENO**



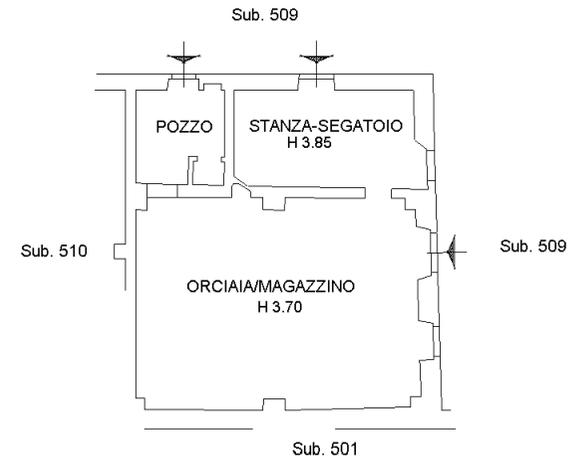
**PIANO PRIMO**

Foglio 60, particella 50, SUB. 501

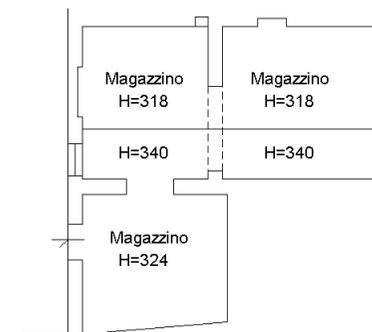


**PIANO TERRENO**

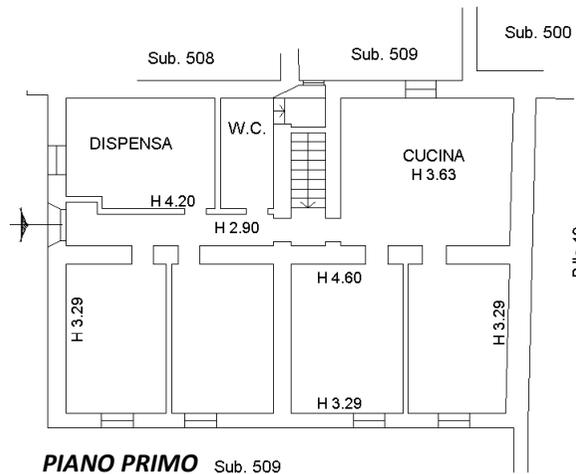
Foglio 60, particella 50, SUB. 502



Foglio 60, particella 50, SUB. 504



**PIANO TERRENO**



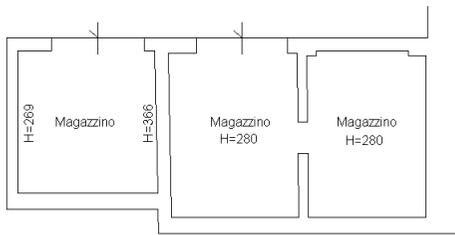
**PIANO PRIMO** Sub. 509

Nota: planimetrie non in scala

*Il borghetto Conte Ranieri*

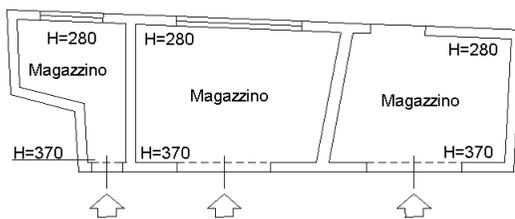
**PLANIMETRIE CATASTALI**

**Foglio 60, particella 50, SUB. 505**



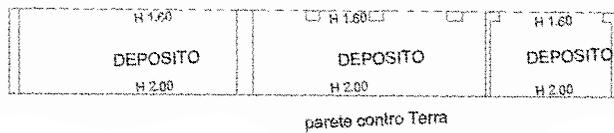
**PIANO TERRENO**

**Foglio 60, particella 50, SUB. 506**

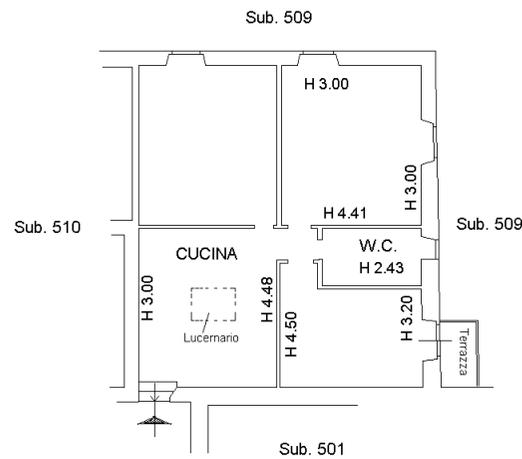


**PIANO TERRENO**

**Foglio 60, particella 50, SUB. 511**



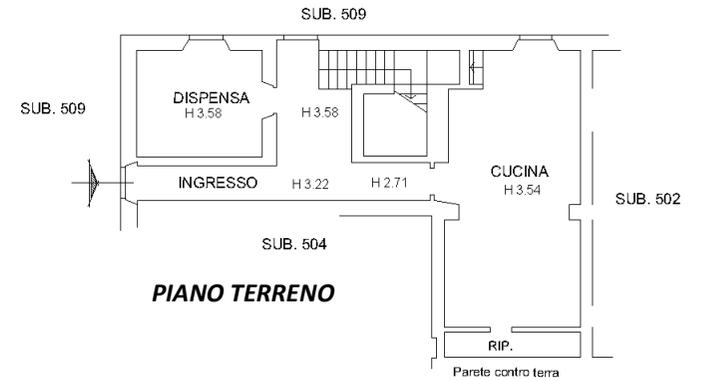
**Foglio 60, particella 50, SUB. 508**



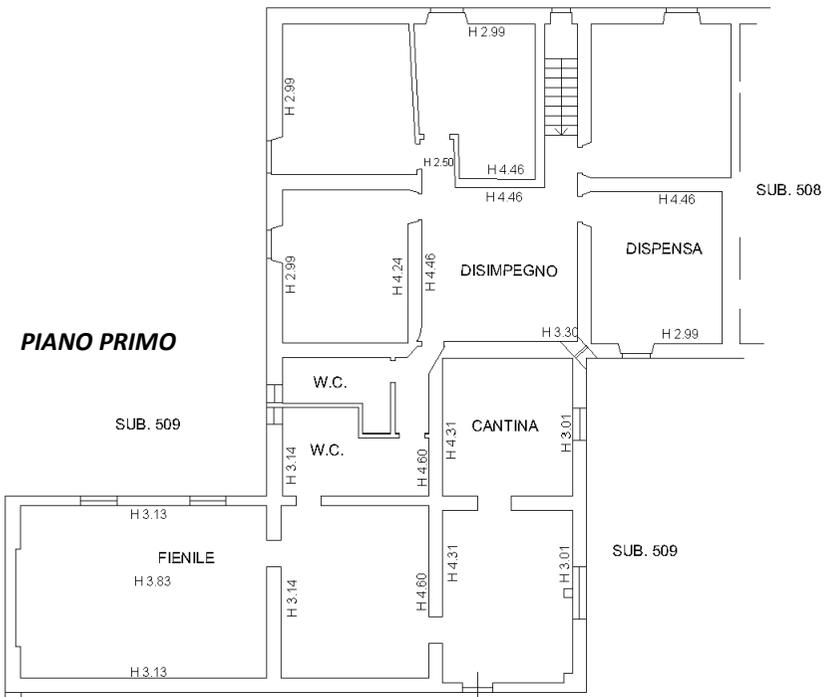
**PIANO PRIMO**



**Foglio 60, particella 50, SUB. 510**



**PIANO TERRENO**



**PIANO PRIMO**

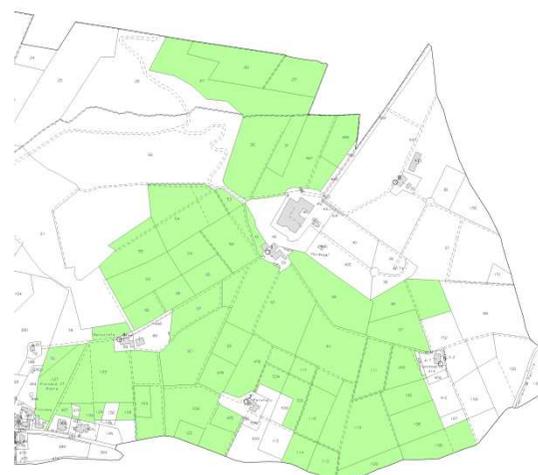
Nota: planimetrie non in scala

## 3.2 La Villa di Mondeggi e il Borghetto Conte Ranieri

### *I terreni agricoli*



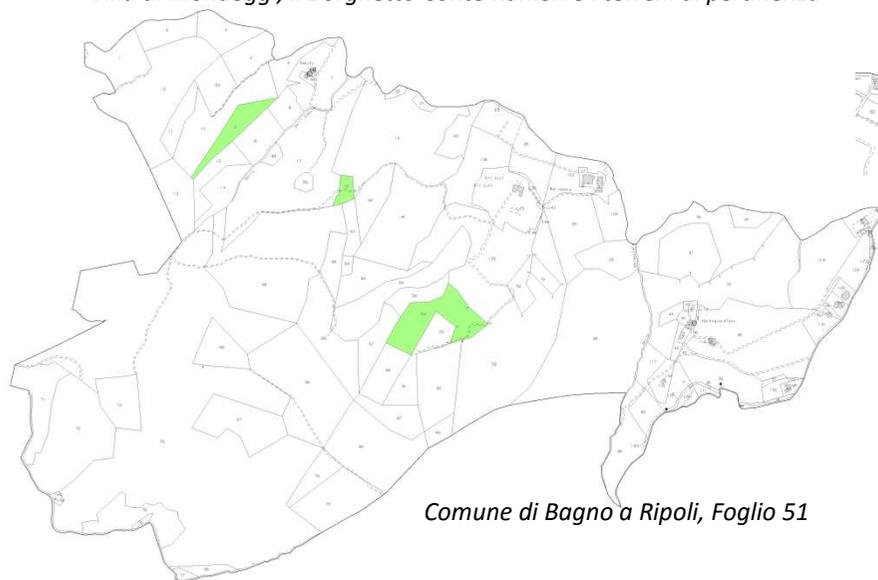
*Villa di Mondeggi, il Borghetto Conte Ranieri e i terreni di pertinenza*



*Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 60*



*Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 67*



*Comune di Bagno a Ripoli, Foglio 51*

	<b>Superficie (mq)</b>
Seminativo	279.484
Bosco	194.255
Uliveto	36.470
Vigneto	53.468
<b>Totale</b>	<b>563.677</b>

#### **DATI CATASTALI**

*Comune di Bagno a Ripoli, CT*

**Foglio 60, particelle 105, 106, 108P, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 122, 123, 127, 153, 193, 194, 27, 28, 29, 30, 31, 407, 435, 476, 478, 485, 497, 499, 52, 53, 531, 532, 534, 54, 55, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 124, 80, 51, 1, 131, 2, 3, 4, 5, 513, 54, 6, 7, 8, 9.**

*Foglio 51, particelle 18, 54, 9.*

*Comune di Figline e Incisa Valdarno (FI)*

**Foglio 1, particelle 42, 46, 49, 53**

**Foglio 2, particella 15**

**Foglio 3, particella 65**

**Foglio 7, particella 7**

## 3. Immobili

### 3.3 Podere Cerreto - Fabbricati



#### CONSISTENZE

CERRETO	S.U.L. (mq)
Piano Seminterrato	28
PT e P1 - abitazione	475
PT e P1 - locali accessori	249
PT - loggia	43

<b>Superficie Territoriale</b>	<b>141.505</b>
<b>Superficie Utile Lorda fuori terra</b>	<b>767</b>
<b>Superficie Utile Lorda entro terra</b>	<b>28</b>



**DESCRIZIONE:** La “Casa colonica Cerreto” è un complesso rurale di antica costruzione che sorge a breve distanza dalla Villa di Mondeggi, a cui è legato da vicende storiche. L’aspetto attuale del fabbricato non si discosta molto dalla facies ottocentesca scaturita a seguito della ricostruzione promossa dal Conte Ugolino della Gherardesca, con conformazione volumetrica a “L”, elevazione su due piani, murature esterne intonacate e coperture a falde.

Al piano terra, dove prevalgono i locali un tempo adibiti a stalle, depositi, magazzini, forno ecc. i diversi ambienti sono caratterizzati da strutture voltate e pavimentazioni con grandi lastre di pietra, che costituiscono testimonianze costruttive di elevato valore. Al piano superiore, adibito prevalentemente a locali abitativi, gli ambienti sono caratterizzati da soffitti lignei e pavimenti in cotto.

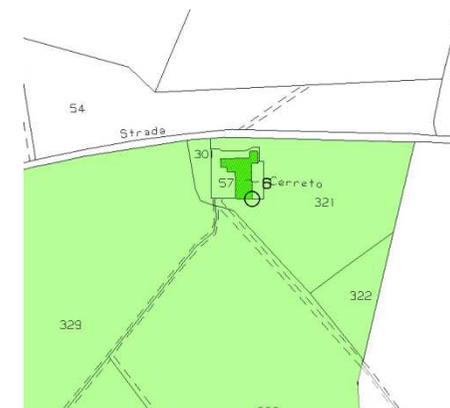
Il fabbricato è circondato da un ampio giardino di pertinenza e da un appezzamento di terreno agricolo di oltre 14 ha.

**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** pessimo

**VINCOLI:** L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n. 697/2010 emesso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo in data 22/12/2010 ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.lgs.22/01/2004 n. 42 e ss.mm.ii. in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** I fabbricati del podere sono stati edificati in data antecedente il 1/9/1967 e successivamente non hanno subito modifiche tali da richiedere la presentazione di autorizzazioni, concessioni e/o denunce inizio attività.



#### DATI CATASTALI

Comune di Bagno a Ripoli  
Catasto Fabbricati

Foglio 61, particella 57, sub. 2, Cat. A/3

Foglio 61, particella 57, sub. 1, Cat. C/2

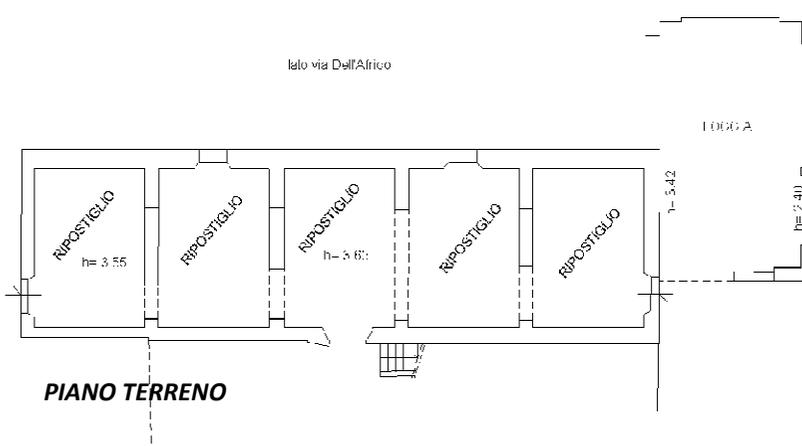
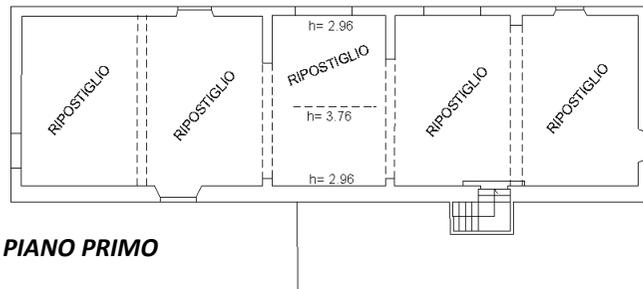
Foglio 61, particella 57, sub. 3, bcnc  
Catasto Terreni

Foglio 61, particella 57 ente urbano di  
mq 1080

### 3.3 Podere Cerreto - Fabbricati

#### PLANIMETRIE CATASTALI

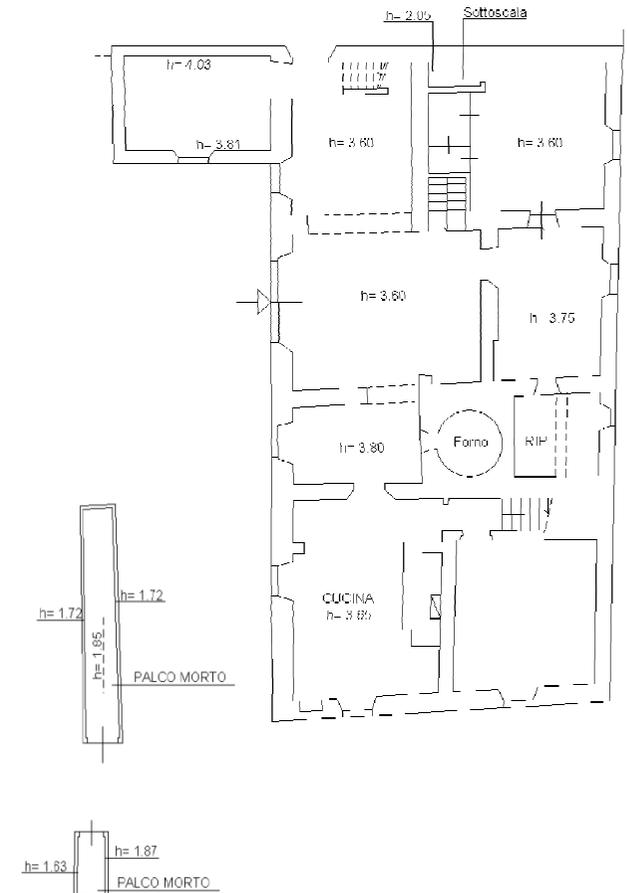
Foglio 61, particella 57, sub. 1



Foglio 61, particella 57, sub. 2



#### PIANO TERRENO

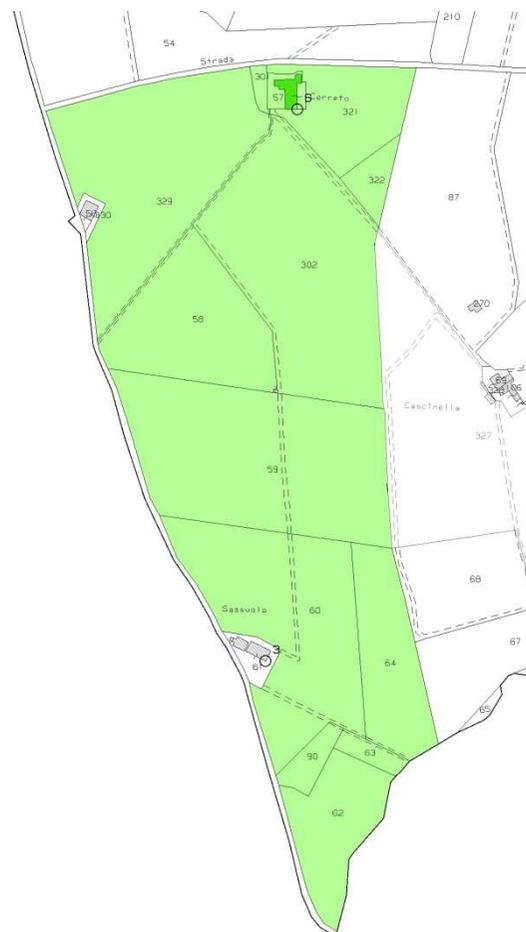


#### PIANO PRIMO

### 3.3 Podere Cerreto – I Terreni agricoli



Podere Cerreto



	<i>Superficie (mq)</i>
Seminativo	36.402
Bosco	-
Uliveto	34.748
Vigneto	69.275
<b>Totale</b>	<b>140.425</b>

**DATI CATASTALI**

Comune di Bagno a Ripoli, CT

Foglio 61, particelle 301, 302, 321, 322, 329, 58, 59, 60, , 62, , 63, 64, 90.

## 3. Immobili

### 3.4 Podere Cuculia - Fabbricati



#### CONSISTENZE

CUCULIA	S.U.L. (mq)
Piano terra - uffici	117
Piano terra e primo - abitazione	245
Piano primo - abitazione	150
Piano terra e primo - Fienile	126
Piano terra - Capannone	473

<b>Superficie Territoriale</b>	<b>148.995</b>
<b>Superficie Utile Lorda fuori terra</b>	<b>1.111</b>
<b>Superficie Utile Lorda entro terra</b>	<b>-</b>



**DESCRIZIONE:** Trattasi di un complesso rurale in passato a servizio della tenuta agricola di Mondeggi, costituito da tre fabbricati circondati da 5 ha di terreno agricolo di diretta pertinenza e precisamente: l'ex casa colonica, il fienile ed il capannone.

Il fabbricato principale (ex casa colonica) presenta una pianta rettangolare e si sviluppa su due piani fuori; risulta composto da locali ad uso ufficio e deposito al piano terreno e da due appartamenti, ognuno con accesso indipendente, di cui il primo sul solo piano primo ed il secondo su due piani.

Il fienile, attualmente in scadenti condizioni di manutenzione, si sviluppa anch'esso su due piani e si compone di due ampi locali (uno per piano), con due accessi sulla strada.

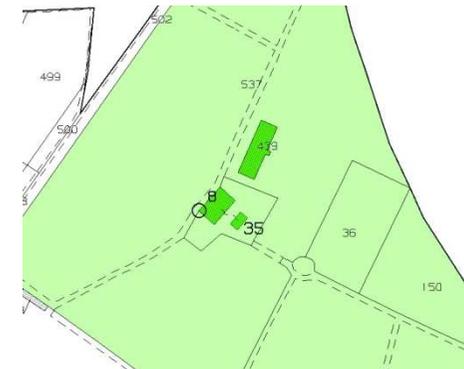
Il capannone, realizzato per scopi agricoli negli anni '70, è costituito da un'unica unità immobiliare ad uso magazzino/deposito ed è dotato di tre aperture carrabili sul lato strada e di un passaggio pedonale sull'aia. Tra la tamponatura e la struttura di copertura sono presenti finestre a nastro in acciaio che garantiscono l'illuminazione dei locali.

**USO ATTUALE:** Occupato senza titolo da "Mondeggi bene comune"

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre

**VINCOLI:** Tutti gli immobili che costituiscono il complesso colonico di Cuculia non presentano interesse artistico, storico, archeologico e etnoantropologico e non rientrano pertanto tra i beni di cui all'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii. (nota prot. 1022 del 22/01/2014 Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo).

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Per quanto riguarda i fabbricati, sono state rilasciate dal Comune di Bagno a Ripoli Attestazione di conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 43 del 17/10/2014 (fabbricato principale) e n. 45 del 17/10/2014 (capannone).



#### DATI CATASTALI

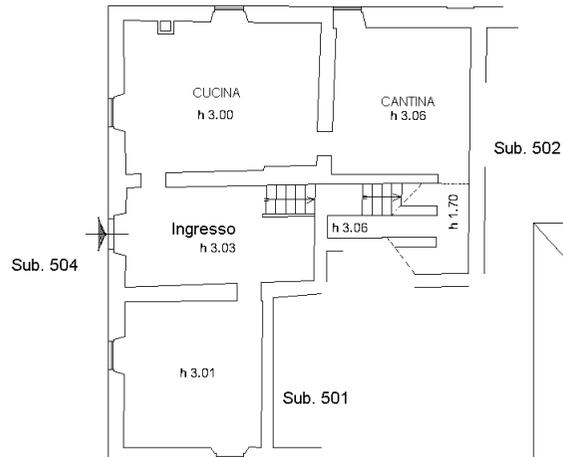
Comune di Bagno a Ripoli: NCEU  
 Foglio 60, p.lla 35, sub. 500, Cat. A/3  
 Foglio 60, p.lla 35, sub. 501, Cat. A/3  
 Foglio 60, p.lla 35, sub. 502, Cat. A/10  
 Foglio 60, p.lla 35, sub. 503, Cat. C/2  
 Foglio 60, p.lla 439, sub. 1, Cat. C/2  
 Catasto Terreni  
 Foglio 60, particella 35 e.u.di mq 1910  
 Foglio 60, particella 439 e.u.di mq 508

### 3.4 Podere Cuculia - Fabbricati

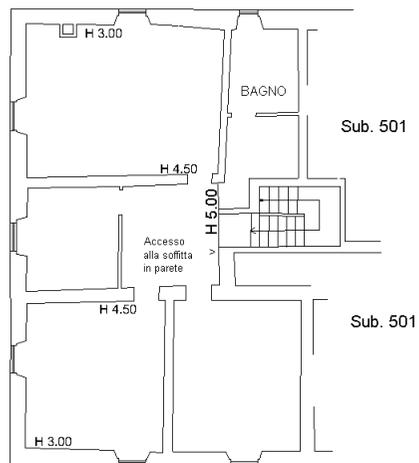
#### PLANIMETRIE CATASTALI

Foglio 60, particella 35, sub. 500

#### PIANO TERRENO

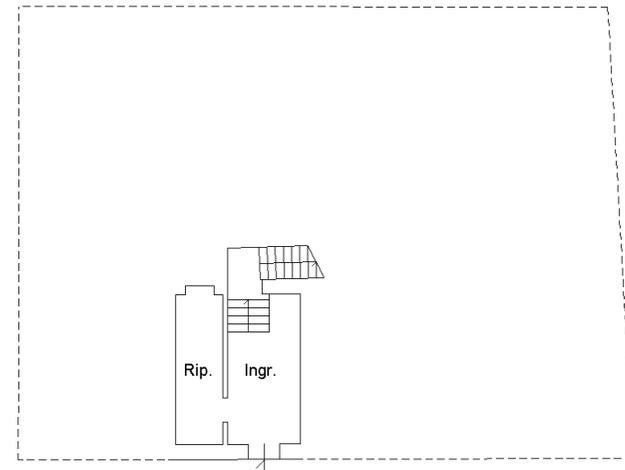


#### PIANO PRIMO

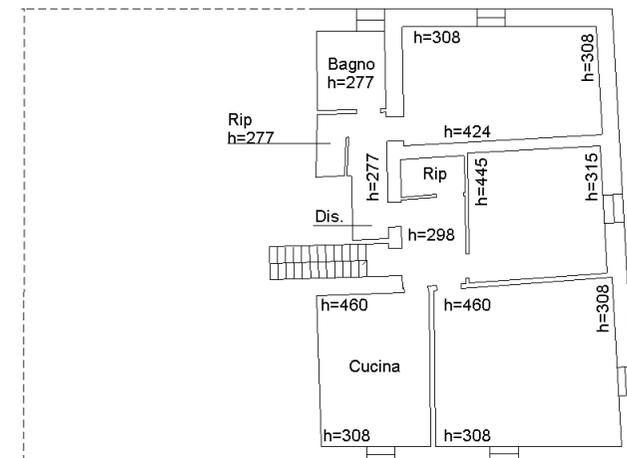


Foglio 60, particella 35, sub. 501

#### PIANO TERRENO



#### PIANO PRIMO



Nota: planimetrie non in scala

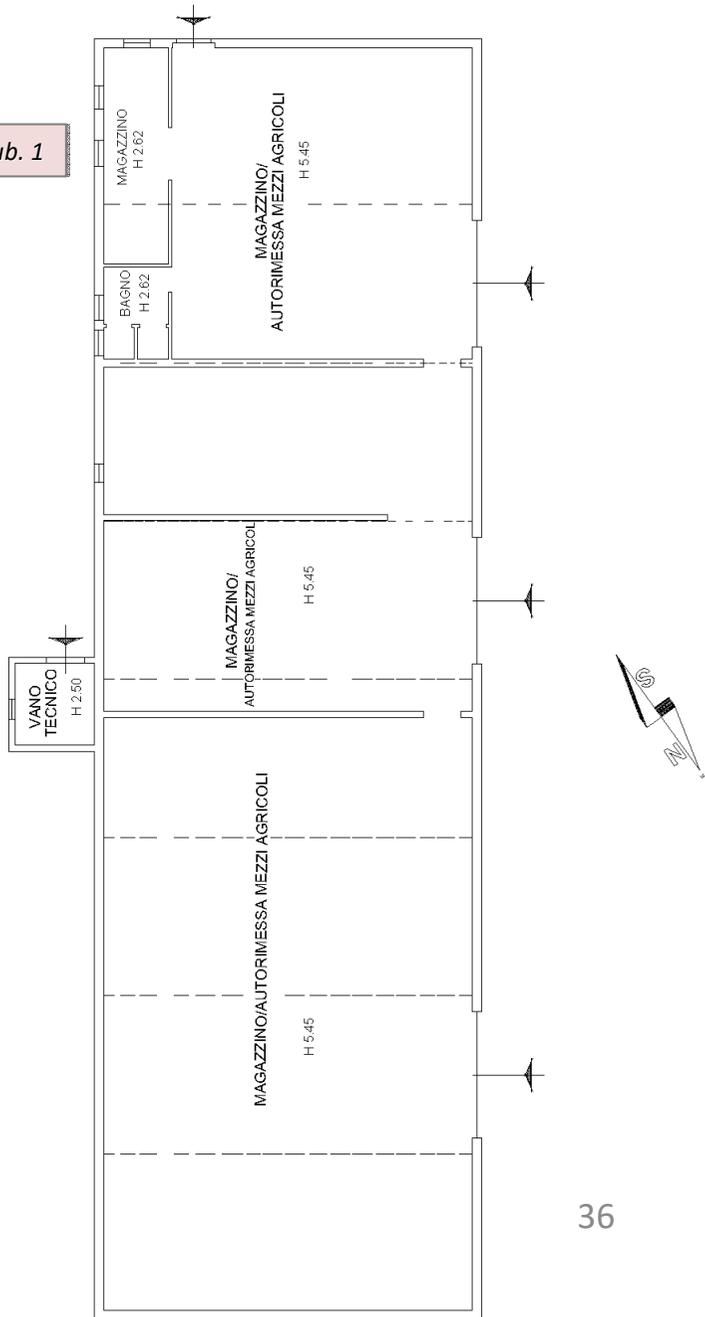
### 3.4 Podere Cuculia - Fabbricati

**PLANIMETRIE CATASTALI**

**PIANO TERRENO** Foglio 60, particella 35, sub. 502



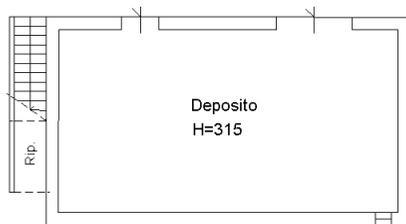
Foglio 60, particella 439, sub. 1



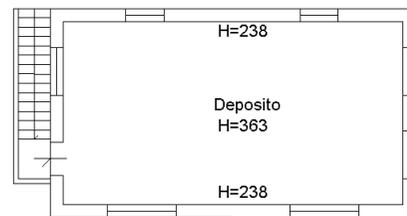
Orientamento



**PIANO TERRENO**



**PIANO PRIMO**



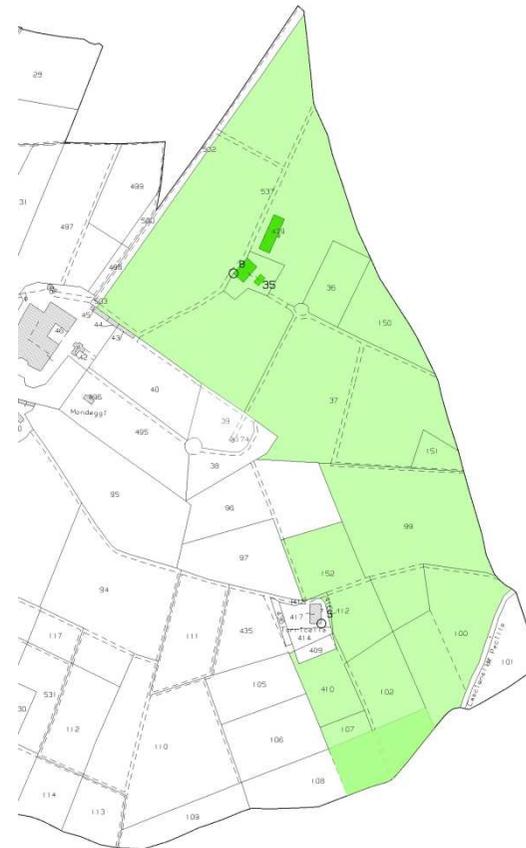
Foglio 60, particella 35, sub. 503

Nota: planimetrie non in scala

### 3.4 Podere Cuculia – I Terreni agricoli



Podere Cuculia



	<i>Superficie (mq)</i>
Seminativo	10.970
Bosco	-
Uliveto	90.337
Vigneto	45.270
<b>Totale</b>	<b>146.577</b>

**DATI CATASTALI**

Comune di Bagno a Ripoli, CT

Foglio 60, particelle **100, 102, 150, 151, 152, 36, 107, 108P, 37, 410, 412, 537, 99.**

## 3. Immobili

### 3.5 Podere Pulizzano - Fabbricati



#### CONSISTENZE

PULIZZANO	S.U.L. (mq)
Parte espositiva	284
Abitazione fabbricato principale	253
Abitazione fabbricato secondario	138
Annesso	52
Depositi	71
Logge	57
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>617.313</b>
<b>Superficie Utile Lorda fuori terra</b>	<b>1.099</b>
<b>Superficie Utile Lorda entro terra</b>	<b>17</b>



**DESCRIZIONE:** Il bene denominato “Casa Colonica Pulizzano”, è situato nell’omonima località, a breve distanza dalla villa di Mondeggi.

La casa colonica è costituita da due corpi di fabbrica, tra loro collegati e da un piccolo edificio isolato a pianta rettangolare.

Il fabbricato principale è disposto su due piani fuori terra ed uno seminterrato destinato a cantina ed è dominato dalla torre colombaia che qualifica la fisionomia dell’edificio soprattutto verso la strada carrabile.

Il fabbricato secondario è disposto su due piani fuori terra ed è costituito al piano terreno da quattro vani ad uso magazzini e/o rimesse, e da una loggia chiusa per tre lati, mentre al piano primo, da quattro vani ad uso abitativo, oltre servizi ed accessori.

Al piano terreno, l’edificio principale e quello secondario sono separati da un resede, mentre, al piano primo, sono uniti da un vano di collegamento che costituisce un sotto passo coperto per il piano terra.

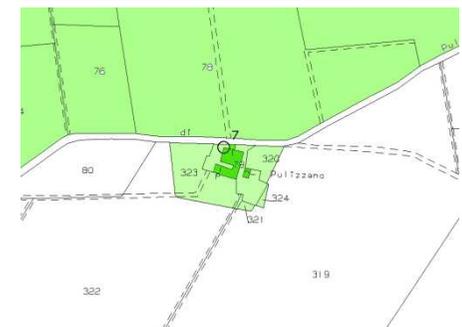
Il fabbricato accessorio, disposto su due piani fuori terra, è costituito al piano terreno da un forno, un locale ex porciaia ed un piccolo sottoscala, ed al piano primo da un unico locale (ex fienile).

**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre

**VINCOLI:** L’immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n.315/2011 del 01/07/2011 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell’art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Per i fabbricati del podere è stata rilasciata in data 17/10/2014 DAL Comune di Bagno a Ripoli, Attestazione di conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 44.



#### DATI CATASTALI

Comune di Bagno a Ripoli: NCEU  
 Foglio 59, p.lla 79, sub. 500, Cat. A/3  
 Foglio 59, p.lla 79, sub. 501, Cat. C/1  
 Foglio 59, p.lla 79, sub. 502, Cat. C/2  
 Foglio 59, p.lla 79, sub. 503, Cat. C/2  
 Foglio 59, p.lla 79, sub. 504, Cat. A/3  
 Foglio 59, p.lla 79, sub. 505, BCNC  
 Catasto Terreni  
 Foglio 59, particella 320 di mq 597  
 Foglio 59, particella 321 di mq 101  
 Foglio 59, particella 323 di mq 1982  
 Foglio 59, particella 324 di mq 66

**3.5 Podere Pulizzano - Fabbricati**

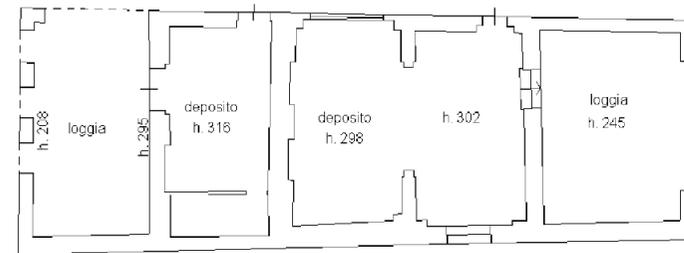
**PLANIMETRIE CATASTALI**

*Foglio 59, particella 79, sub. 500*



*Foglio 59, particella 79, sub. 502*

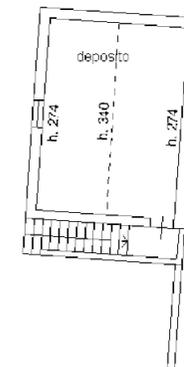
**PIANO TERRENO**



**PIANO TERRENO**



**PIANO PRIMO**

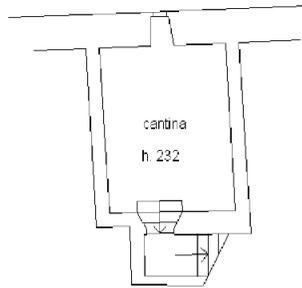


*Foglio 59, particella 79, sub. 503*

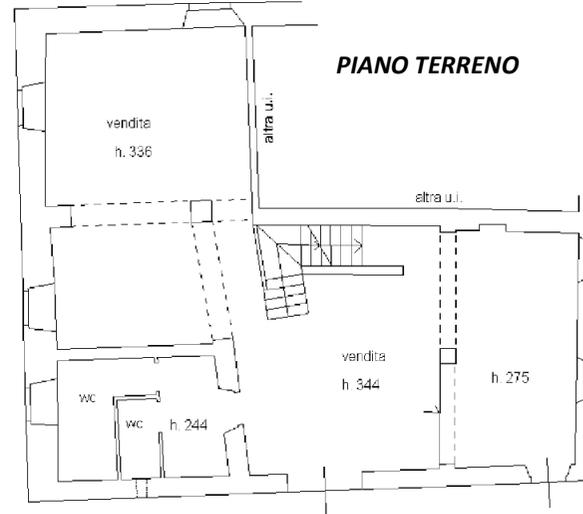
*Nota: planimetrie non in scala*

3.5 Podere Pulizzano - Fabbricati

PLANIMETRIE CATASTALI



PIANO INTERRATO



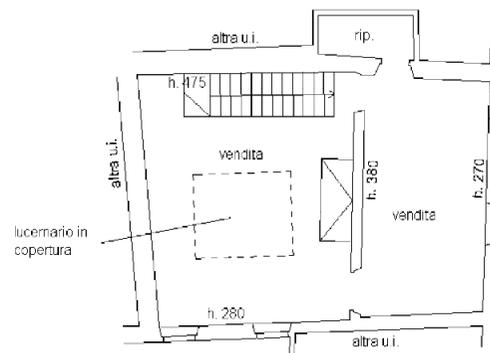
PIANO TERRENO



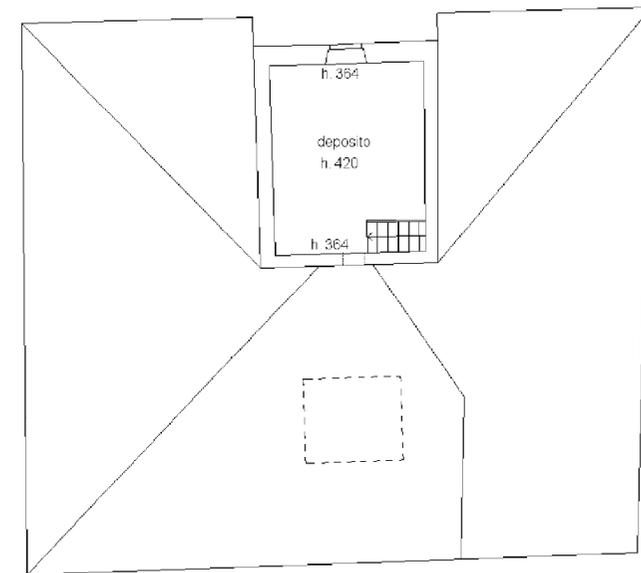
NORD

Foglio 59, particella 79, sub. 501

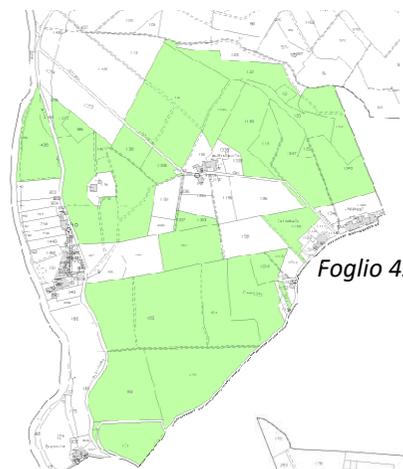
PIANO PRIMO



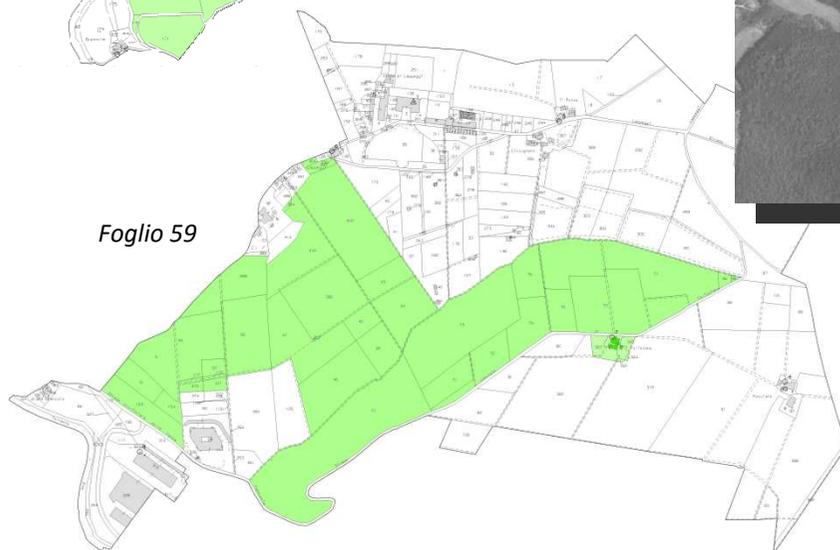
PIANO SECONDO



### 3.5 Podere Pulizzano – I Terreni agricoli



Foglio 42



Foglio 59



Podere Pulizzano

	<i>Superficie (mq)</i>
Seminativo	354.794
Bosco	152.288
Uliveto	106.067
Vigneto	-
<b>Totale</b>	<b>613.149</b>

#### **DATI CATASTALI**

*Comune di Bagno a Ripoli, CT*

Foglio 59, particelle **103, 104, 106, 107, 288, 339, 371, 373, 386, 412, 394, 404, 406, 43, 44, 45, 46, 70, 71, 72, 73, 47, 48, 56, 57, 74, 75, 76, 77, 78, 98, 99, 61, 95, 387.**

Foglio 42, particelle **1015, 1018, 1035, 1139, 114, 1151, 1153, 1158, 1171, 1172, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 1333, 1335, 1337, 1347, 1349, 1375, 138, 141, 1438, , 1439, 145, 157, 164, 165, 169, 170.**

### 3. Immobili

#### 3.6 Podere Rucciano - Fabbricati



<b>CONSISTENZE</b>	
<b>RUCCIANO</b>	<b>S.U.L. (mq)</b>
Piano interrato	57
Piano terreno	212
Piano primo	204
Cantina	23
Annesso	27
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>169.285</b>
<b>Superficie Utile Lorda fuori terra</b>	<b>513</b>
<b>Superficie Utile Lorda entro terra</b>	<b>-</b>



**DESCRIZIONE:** Il Podere di Rucciano fu acquistato nel 1563 da Ugo della Gherardesca e costituisce uno dei tanti poderi che facevano parte storicamente della tenuta di Mondeggi.

La casa colonica, delineata in pianta e in veduta, presenta caratteristiche di particolare pregio estetico-costruttivo quali le arcate cieche o aperte, la torretta colombaia con trafori in cotto, il raccordo sotto gronda tra pareti e tetto che nasconde l'aggetto della copertura conferendo all'immobile una fisionomia ricercata.

Al piano terreno del corpo principale sono presenti 5 vani, in passato adibiti a stalle e magazzini e il vano scala che conduce al piano primo. Adiacente alla colonica è addossato un altro volume, ad un piano, coperto con copertura ad una falda che si protende oltre il filo della facciata con una loggia chiusa su due lati.

Al piano primo si trovano 6 vani a destinazione abitativa, distribuiti lungo un corridoio centrale.

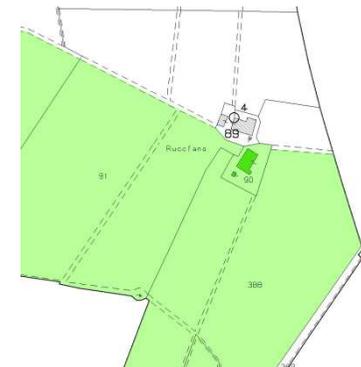
La casa colonica è circondata da un'ampia area di diretta pertinenza e corredata di un appezzamento di terreno agricolo di quasi 17 ha

**USO ATTUALE:** Libero

**STATO MANUTENTIVO:** pessimo

**VINCOLI:** L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n.34/2014 del 22/01/2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell'art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** I fabbricati del podere sono stati edificati in data antecedente il 1/9/1967 e successivamente non hanno subito modifiche tali da richiedere la presentazione di autorizzazioni, concessioni e/o denunce inizio attività.



**DATI CATASTALI**

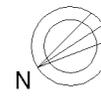
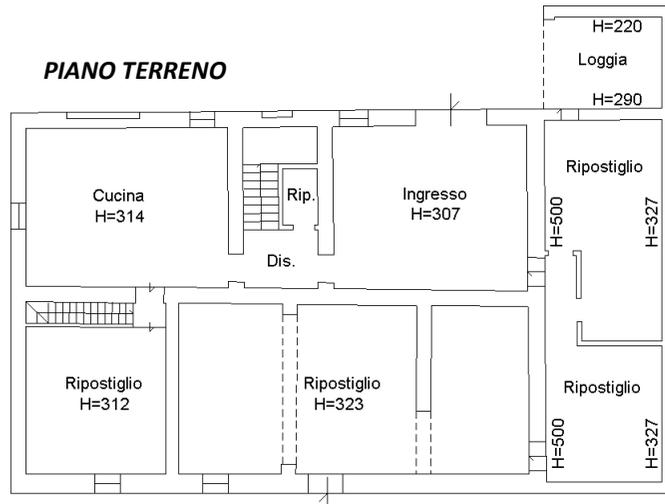
Comune di Bagno a Ripoli: NCEU  
Foglio 59, p.IIa 90, sub. 500, Cat. A/3  
Foglio 59, p.IIa 90, sub. 501, Cat. C/2

Catasto Terreni  
Foglio 59, particella 90 di mq 1580

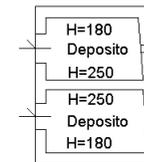
### 3.6 Podere Rucciano - Fabbricati

PLANIMETRIE CATASTALI

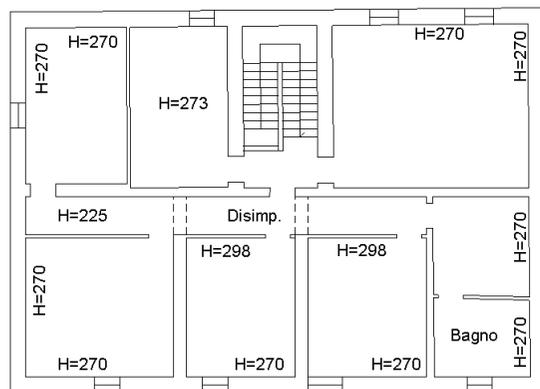
Foglio 59, particella 90, sub. 500



Foglio 59, particella 90, sub. 501



PIANO PRIMO



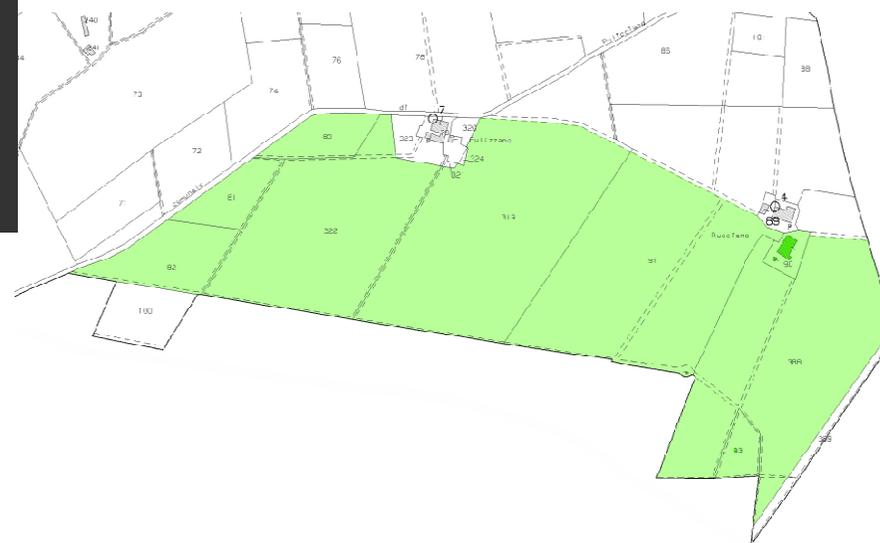
Nota: planimetrie non in scala

### 3.6 Podere Rucciano – I Terreni agricoli



Podere Rucciano

	<b>Superficie (mq)</b>
Seminativo	-
Bosco	-
Uliveto	167.705
Vigneto	-
<b>Totale</b>	<b>167.705</b>



**DATI CATASTALI**

Comune di Bagno a Ripoli, CT

Foglio 59, particelle 319 porz., 322, 388 porz., 80, 81, 82, 91 porz., 93.

### 3. Immobili

#### 3.7 Podere Sollicciano - Fabbricati



**CONSISTENZE**

<b>RUCCIANO</b>	<b>S.U.L. (mq)</b>
Piano terra - depositi	136
Piano terra - abitazione	113
Piano terra - legnaia	40
Piano primo - abitazione	252
Piano interrato - cantina	25
Fienile	72
<b>Superficie Territoriale</b>	<b>87.635</b>
<b>Superficie Utile Lorda fuori terra</b>	<b>613</b>
<b>Superficie Utile Lorda entro terra</b>	<b>25</b>



**DESCRIZIONE:** Trattasi di un complesso rurale di antica costruzione, ristrutturato nella seconda metà dell’ottocento su volere del Conte Ugolino della Gherardesca, costituito dall’abitazione principale, dal fienile e da un ampio terreno di pertinenza.

L’abitazione colonica si sviluppa su due piani con la zona “a giorno” al piano terreno e le camere al piano primo; sul lato est e nord dell’edificio sono presenti rispettivamente un’ampia loggia ed una tettoia a servizio dell’abitazione; al piano terreno sono inoltre presenti spazi di servizio e depositi utilizzati in passato come stalle.

L’edificio ad uso fienile, separato dalla colonica, è costituito da un unico vano rettangolare della superficie di circa 65 mq, con altezza interna di oltre 5 metri.

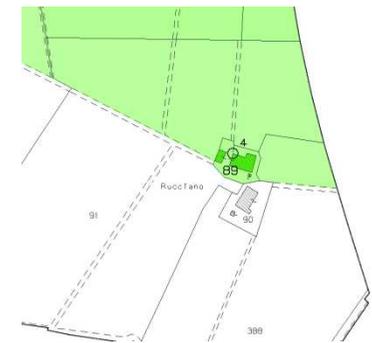
La tipologia generale degli edifici è quella tipica della zona, con struttura portante in muratura ordinaria in pietrame misto a mattoni sodi, solai a volte in mattoni o legno-laterizio e copertura a falde in embrici e coppi su orditura in legno.

**USO ATTUALE:** Occupato senza titolo da “Mondeggi bene comune”.

**STATO MANUTENTIVO:** mediocre

**VINCOLI:** L’immobile è stato dichiarato di interesse culturale con Decreto n.35/2014 del 22/01/2014 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo ai sensi dell’art.10 comma 1 del D.Lgs 22/01/2004, n.42 e ss.mm.ii, in quanto possiede i requisiti di interesse storico e artistico e quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto Decreto Legislativo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:** Al fine di sanare alcune difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato, per il Podere Sollicciano è stata presentata presso gli archivi dell’Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bagno a Ripoli, l’Attestazione di conformità ex art. 140 L. R.T. 1/2005 n. 17 del 27/4/2014.



**DATI CATASTALI**

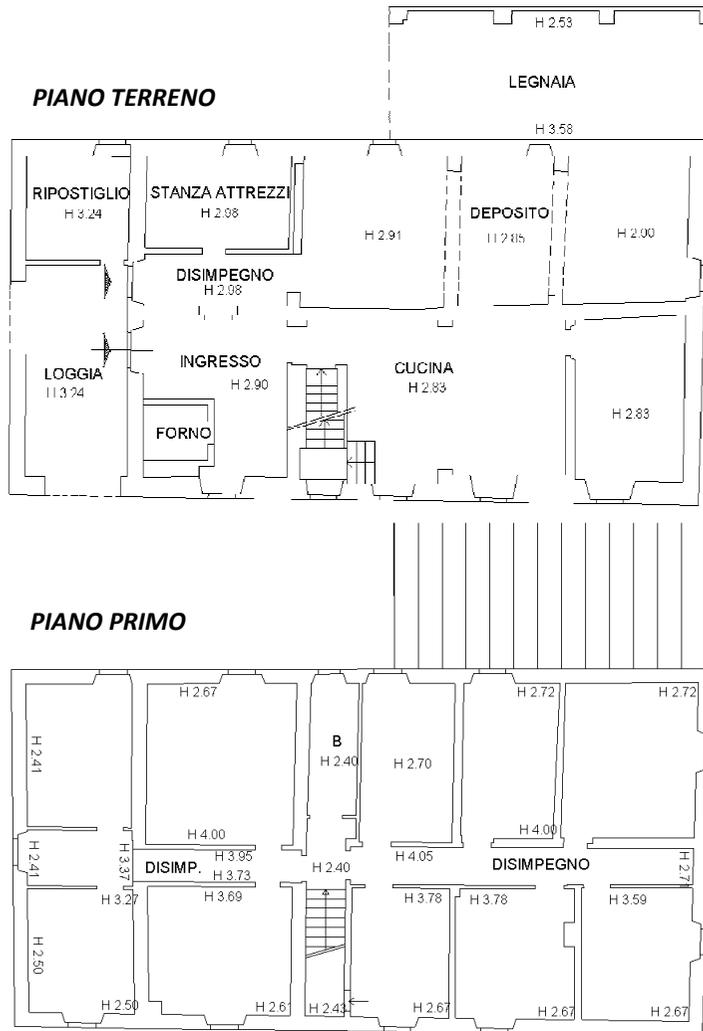
Comune di Bagno a Ripoli: NCEU Foglio 59, p.lla 89, sub. 2, Cat. A/4 Foglio 59, p.lla 89, sub. 3, Cat. C/2

Catasto Terreni Foglio 59, particella 89 di mq 1280

3.7 Podere Sollicciano - Fabbricati

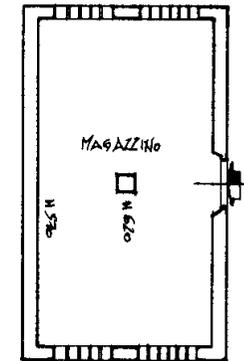
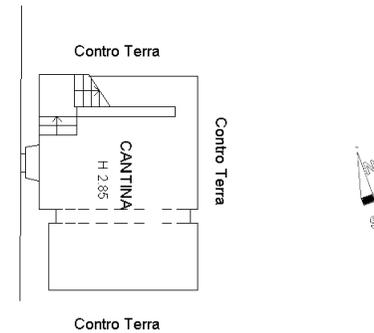
PLANIMETRIE CATASTALI

Foglio 59, particella 89, sub. 2



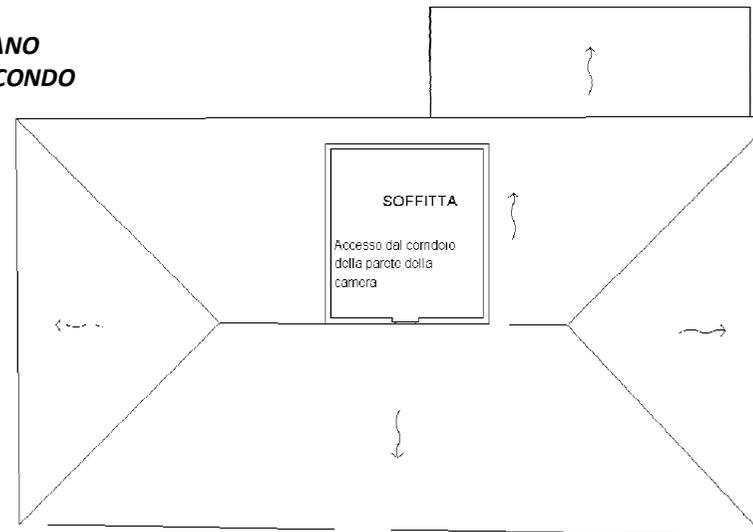
Foglio 59, particella 89, sub. 3

PIANO MINTERRATO



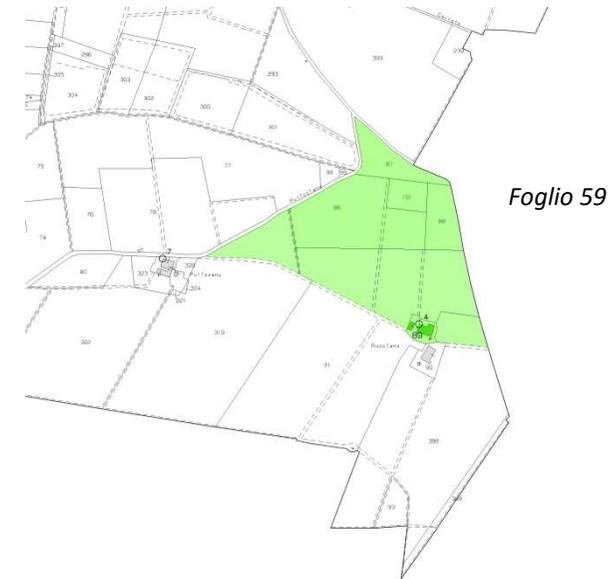
PIANO TERRENO

PIANO SECONDO



Nota: planimetrie non in scala

### 3.7 Podere Sollicciano – I Terreni agricoli



**DATI CATASTALI**

Comune di Bagno a Ripoli, CT

Foglio 59, particelle **86, 87, 88, 101, 91 (porzione), 388 (porzione), 319 (porzione)**

Foglio 61, particelle **53, 54, 88.**

	<i>Superficie (mq)</i>
Seminativo	6.553
Uliveto	25.050
Vigneto	54.752
<b>Totale</b>	<b>86.355</b>

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

### Normativa regionale di riferimento

L.R. per il Governo del Territorio, 10 novembre 2014 n. 65 (B.U.R.T. n. 53, parte prima, del 12 novembre 2014)

L.R. per il Turismo, 23 marzo 2000 n. 42 (Testo Unico sul Turismo) modificata dalle LL.RR. n. 14/2005, n. 65/2010 e n. 74/2012 (Testo Unico Coordinato delle L.R. 42/2000, 14/2005, 65/2010 e 74/2012).

### Strumenti di pianificazione regionale

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT): Vincolo di Grassina

Vincolo 240/2007 DM 14.09.2007 “Località Grassina e Lappeggi e zone limitrofe nel territorio comunale di Bagno a Ripoli”

#### Prescrizioni:

- Tutelare il reticolo idrografico naturale e artificiale con particolare attenzione alla vegetazione riparia;
- Conservare le aree agricole tradizionali - Conservare e riqualificare i nuclei boscati relittuali;
- Tutelare il patrimonio diffuso di valore storico, architettonico e identitario di ville storiche e relativi giardini, residenze padronali, sistema delle case coloniche, aggregati rurali, edifici e complessi religiosi, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria;
- Garantire che gli interventi di trasformazione edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica;
- Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico architettoniche e territorio aperto;
- Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza - Mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario tradizionale;
- Salvaguardare e valorizzare l'integrità percettiva degli scenari che si aprono verso il paesaggio agrario e da e verso il patrimonio diffuso costituito da edifici e complessi di valore storico architettonico e identitario (ville e giardini, case coloniche, aggregati rurali, edifici e complessi religiosi).

### Strumenti di pianificazione provinciale

Invarianti del Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Firenze: art. 11 – Aree fragili del territorio aperto

### Pianificazione comunale

Piano Strutturale (Del CC n. 40 del 21.04.2015): UTOE di Capannuccia (art. 67) - Servizi e attrezzature di rilevanza territoriale – Sch. 4, Villa Mondeggi: struttura polifunzionale per la valorizzazione del territorio rurale.

Regolamento Urbanistico (RUC) L.R. 1 del 3 Gennaio 2005, art. 55 – D.C.C. n.15 del 13/02/2014

Regolamento Edilizio (RE)

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

### LEGENDA

#### Unità territoriali organiche elementari

	Antella
	Bagno a Ripoli
	Capannuccia
	Grassina
	Osteria Nuova
	Vallina

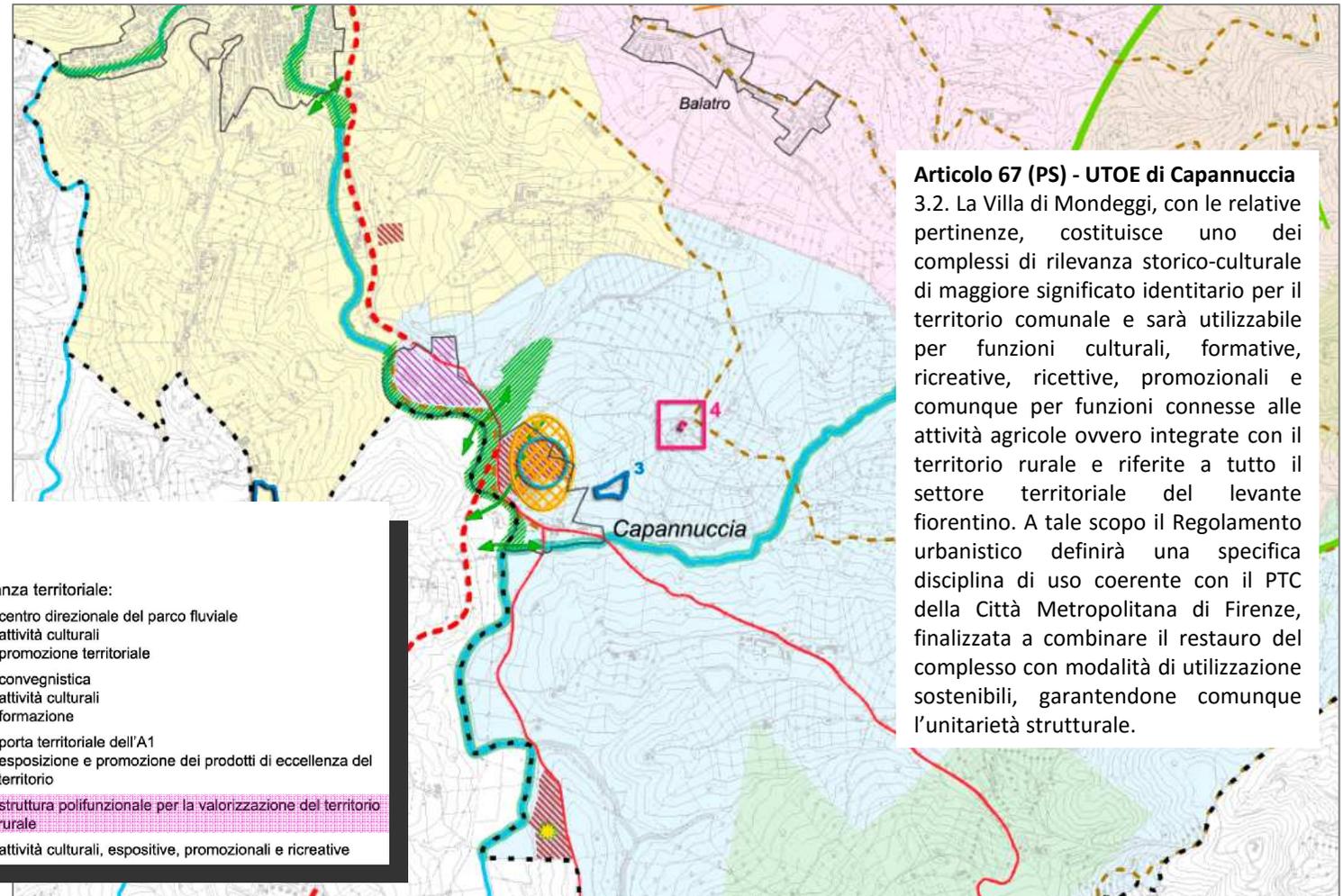
### Sistema insediativo

Servizi e attrezzature di rilevanza territoriale :



#### ● Complessi storico-culturali di rilevanza territoriale:

- 1** Gualchiere di Remole:
  - centro direzionale del parco fluviale
  - attività culturali
  - promozione territoriale
- 2** Antico Spedale del Bigallo:
  - convegnistica
  - attività culturali
  - formazione
- 3** Villa Monna Giovannella:
  - porta territoriale dell'A1
  - esposizione e promozione dei prodotti di eccellenza del territorio
- 4** Villa di Mondèggi:
  - struttura polifunzionale per la valorizzazione del territorio rurale
- 5** Oratorio di S. Caterina:
  - attività culturali, espositive, promozionali e ricreative



#### Articolo 67 (PS) - UTOE di Capannuccia

3.2. La Villa di Mondèggi, con le relative pertinenze, costituisce uno dei complessi di rilevanza storico-culturale di maggiore significato identitario per il territorio comunale e sarà utilizzabile per funzioni culturali, formative, ricreative, ricettive, promozionali e comunque per funzioni connesse alle attività agricole ovvero integrate con il territorio rurale e riferite a tutto il settore territoriale del levante fiorentino. A tale scopo il Regolamento urbanistico definirà una specifica disciplina di uso coerente con il PTC della Città Metropolitana di Firenze, finalizzata a combinare il restauro del complesso con modalità di utilizzazione sostenibili, garantendone comunque l'unitarietà strutturale.

PIANO STRUTTURALE (Del CC n. 40 del 21.04.2015) – Strategie per lo sviluppo durevole del territorio

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

### REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

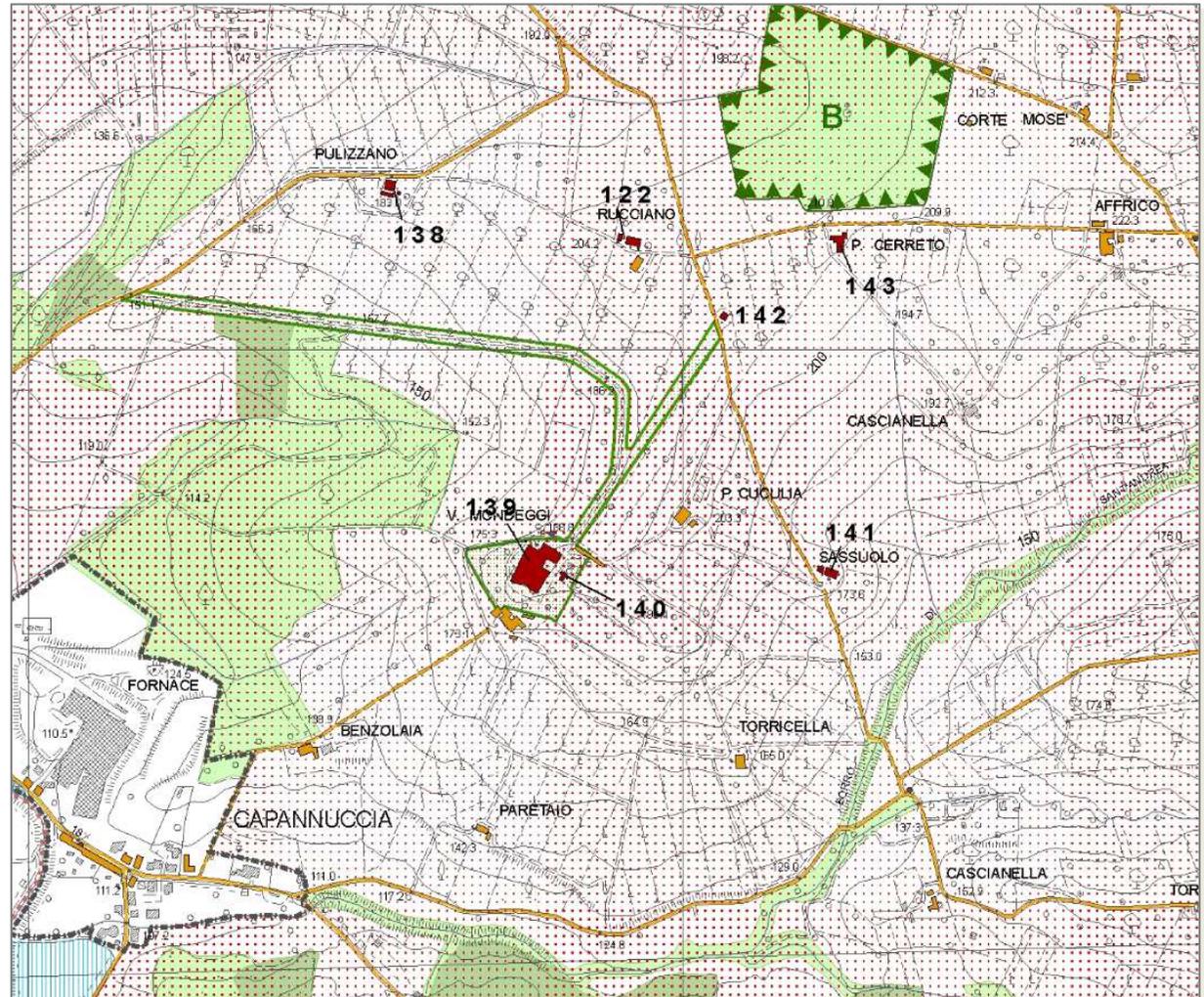
#### Risorse naturali e storico-culturali

-  Reticolo idrografico superficiale - art. 23, punto 2
-  Sorgenti, pozzi e punti di prelievo ad uso acquedottistico - art. 23, punto 3
-  Sorgenti storiche - art. 23, punto 4
-  Bacini di raccolta delle acque superficiali - art. 23, punto 5
- Boschi - art. 24** (Il perimetro dei boschi è rappresentato a puro titolo indicativo e ricognitivo) \*
  -  Boschi di conifere
  -  Boschi di latifoglie
- Biotopi e geotopi - art. 25**
  -  Biotopi
  -  Geotopi
-  Edifici di particolare valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale - art. 26
-  Edifici di valore architettonico, paesaggistico e/o storico-culturale - art. 27
-  Viabilità storica minore - art. 28
-  Componenti minori dell'identità storico-culturale - art. 29
-  Verde ornamentale di impianto storico - art. 30

#### Aree a disciplina speciale

-  Siti contaminati - art. 31
-  Aree sensibili di fondovalle - art. 32
- Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale - art. 33**
  -  Aree della dorsale orientale
  -  Aree rivierasche dell'Arno
  -  Aree della bassa e media collina
  -  Corridoio di Sorgane
-  Aree di protezione storico-ambientale - art. 34
-  Aree fragili del territorio rurale - art. 35

-  Ambito urbano
-  Confine comunale



Regolamento Urbanistico Comune di Bagno a Ripoli – Risorse Disciplina speciale Sud

continua

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Deliberazione CC n.15 del 13/02/2014

DESTINAZIONI DI ZONA

Foglio	Particelle	Destinazione	Vincoli di rispetto
59	<b>79-320-321-323-324-389</b>	<p>Le particelle 79, 320, 321, 323, 324 e 389 ricadono in Zona Agricola "E" - art. dal 46 al 48 del Titolo primo "Disciplina delle trasformazioni edilizie, urbanistiche e territoriali" e in art. 70 e 71 del Titolo secondo "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" - Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre tutte le medesime particelle ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 - Parte Terza: Tutela dei caratteri qualitativi del territorio delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre porzione della particella 389 ricade in "Verde ornamentale di impianto storico" - art. 30 - Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Infine le p.lle 79, 320 e 321 sono interessate dalle "fasce di rispetto stradali" disciplinate in "Rete viaria" - art. 76 - Parte Quinta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costruzione in zona sismica L. 64/1974.</li> <li>- Fascia di rispetto stradale ai sensi del D.M. 01.04.1968 e del D.P.R. 285/92 (Nuovo Codice della Strada e s.m.i.).</li> </ul>
60	<b>38-39-40-42-43-44-45-46-48-49-174-495-496-498-500-502-503</b>	<p>Le particelle 38, 39, 40, 42, 43, 44, 45, 174, 496 e porzione delle p.lle 46, 49, 495 e 503 ricadono in "Complessi storico-culturali di rilevanza territoriale" - art. 43 del Capo I "Aree per usi specialistici" del Titolo primo "Disciplina delle trasformazioni edilizie, urbanistiche e territoriali" e in artt. 68 e 69 del del Titolo secondo: Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Le particelle 48, 498, 500, 502 e porzione delle p.lle 46, 49, 495 e 503 ricadono in Zona Agricola "E" - art. dal 46 al 48 del Titolo primo "Disciplina delle trasformazioni edilizie, urbanistiche e territoriali" e in art. 70 e 71 del Titolo secondo "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" - Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre tutte le medesime particelle ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 - Parte Terza: Tutela dei caratteri qualitativi del territorio delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Infine le particelle 42, 498, 500 e porzione delle particelle 44, 45, 46, 49 e 502 ricadono in "Verde ornamentale di impianto storico" - art. 30 - Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costruzione in zona sismica L. 64/1974.</li> <li>- Codice dei beni culturali e del paesaggio, Parte terza "Beni paesaggistici", art. 142 "aree tutelate per legge", comma 1 lettera g (territori coperti da foreste e da boschi).</li> </ul>

*continua*

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Deliberazione CC n.15 del 13/02/2014

DESTINAZIONI DI ZONA

Foglio	Particelle	Destinazione	Vincoli di rispetto
61	56 e 330	<p>Le particelle 56 e 330 ricadono in Zona Agricola "E" - art. dal 46 al 48 del Titolo primo "Disciplina delle trasformazioni edilizie, urbanistiche e territoriali" e in art. 70 e 71 del Titolo secondo "Disciplina della distribuzione e della localizzazione delle funzioni" - Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre tutte le medesime particelle ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 - Parte Terza: Tutela dei caratteri qualitativi del territorio delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>	<p>- Costruzione in zona sismica L. 64/1974. - Vincolo idrogeologico R.D.L. 3267 del 30.12.1923 e L.R. 39/2000 e s.m.i.</p>
42	<p>114-119- 120-121- 122-124- 125-138- 141-145- 157-164- 165-169- 170-171- 172- 186-1015- 1018-1035- 1139-1151- 1153-1158- 1171-1172- 1333-1335- 1337-1347- 1349-1375- 1438-1439</p>	<p>Le particelle 114, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 138, 141, 145, 157, 164, 165, 169, 170, 171, 172, 186, 1015, 1018, 1035, 1139, 1151, 1153, 1158, 1171, 1172, 1333, 1335, 1337, 1347, 1349, 1375, 1438, 1439 ricadono in Zona Agricola "E" - art. dal 46 al 48 e in art. 70 e 71 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Inoltre la particella 1158 ricade per porzione in "Borghi rurali" - art. 49 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Le particelle 145, 186 e porzione delle p.lle 141, 1171, 1375 e 1438 ricadono in "Boschi" - art. 24 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Le particelle 145, 1438 e 1439 ricadono in "Aree sensibili di fondovalle" - art. 32 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Le particelle 114, 119, 120, 121, 122, 124, 125, 138, 141, 157, 164, 170, 1015, 1018, 1035, 1139, 1151, 1153, 1158, 1172, 1333, 1335, 1337, 1347, 1349 e porzione delle p.lle 165, 169, 171, 186, 1171 e 1375 ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 della Parte Terza delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Le particelle 122, 124 e 145 sono inoltre interessate, per porzione, dalla fascia di rispetto di 10 m del reticolo idrografico superficiale disciplinata dall'art. 23 - "Sistema idrografico e idrogeologico" della Parte Terza delle Norme di attuazione. La particella 1035 ricade per porzione in "Aree per servizi pubblici di interesse locale" - art. 39, nella fattispecie "servizi assistenziali, sanitari e sociali" (As) e in art. 68 e 69 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>La particella 172 e porzione delle particelle 145, 165, 169, 171, 1171, 1375, 1438 e 1439 ricadono in "fasce di rispetto stradali" disciplinate in "Vincoli sovraordinati" - art. 36 e in "Rete viaria" - art. 76 - Parte Quinta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Le particelle 145 e 1438 ricadono per porzione in "fascia di vincolo cimiteriale" disciplinata in art. 36 - "Vincoli sovraordinati" della Parte Terza delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>La particella 1439 e porzione delle p.lle 145, 186, 1375 e 1438 ricadono in "corridoio nuove infrastrutture" disciplinato in "Rete viaria" - art. 76 della Parte Quinta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>	<p><i>continua</i></p>

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Deliberazione CC n.15 del 13/02/2014

DESTINAZIONI DI ZONA

Foglio	Particelle	Destinazione	Vincoli di rispetto
51	9 - 18 - 54	Le particelle 9, 18 e 54 ricadono in Zona Agricola "E" - art. dal 46 al 48 e in art. 70 e 71 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Inoltre tutte le medesime particelle ricadono in "Boschi" - art. 24 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Inoltre tutte le medesime particelle ricadono in "Ambiti di reperimento delle aree naturali protette di interesse locale" - art. 33 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.	
59	43-44-45-46-47-48-56-57-61-74-75-76-77-78-80-81-82-86-87-88-91-93-95-98-99-100-101-103-104-106-107-288-319-322-339-371-373-386-388-394-404-406-412	Le particelle 43, 44, 45, 46, 47, 48, 56, 57, 61, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 86, 87, 88, 91, 93, 95, 98, 99, 100, 101, 103, 104, 106, 107, 288, 319, 322, 339, 371, 373, 386, 388, 394, 404, 406 e 412 ricadono in Zona Agricola "E" - art. dal 46 al 48 e in art. 70 e 71 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Inoltre la particella 404 e porzione della p.lla 339 ricadono in "Borghi rurali" - art. 49 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Inoltre le particelle 44, 45, 46, 86, 87, 88 e 101 sono interessate per porzione dalla fascia di rispetto di 10 m del reticolo idrografico superficiale disciplinata dall'art. 23 - "Sistema idrografico e idrogeologico" della Parte Terza delle Norme di attuazione. Inoltre porzioni delle p.lle 46 e 100 ricadono in "Boschi" - art. 24 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Le particelle 82, 91, 93, 100, 322 e 388 ricadono in "Verde ornamentale di impianto storico" - art. 30 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Le particelle 43, 44, 45, 46, 47, 48, 56, 57, 61, 95, 104, 107, 288, 371, 373, 386, 104, 406, 412 e porzione della p.lla 103 ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 della Parte Terza delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.	La particella 404 e porzione delle p.lle 103 e 406 ricadono in "fasce di rispetto stradali" disciplinate in "Vincoli sovraordinati" - art. 36 e in "Rete viaria" - art. 76 della Parte Quinta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.

continua

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Deliberazione CC n.15 del 13/02/2014

DESTINAZIONI DI ZONA

Foglio	Particelle	Destinazione	Vincoli di rispetto
60	<p><b>27-28-29-30-31-36-37-52-53-54-55-80-82-83-84-85-86-87-90-92-93-94-95-96-97-99-100-102-105-106-107-108-109-110-111-112-113-114-117-122-123-124-150-151-152-153-193-194-410-412-435-436-474-476-478-485-497-499-501-531-532-534-536</b></p>	<p>Le particelle 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 52, 53, 54, 55, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 122, 123, 124, 150, 151, 152, 153, 193, 194, 410, 412, 435, 436, 474, 476, 478, 485, 497, 499, 501, 531, 532, 534, 536 e porzione della 407 ricadono in Zona Agricola "C" - art. dal 46 al 48 e in art. 70 e 71 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Le particelle 27, 28, 29, 30, 31, 36, 37, 52, 53, 54, 55, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 102, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 117, 122, 123, 124, 150, 151, 152, 153, 193, 194, 410, 412, 435, 436, 474, 476, 478, 485, 497, 499, 501, 531, 532, 534, 536 e porzione della 407 ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 - Parte Terza delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Le particelle 30, 37 e 501 ricadono inoltre, per porzione, in "Complessi storico-culturali di rilevanza territoriale" - art. 43 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Le particelle 80 e 127 ricadono in "Aree di riorganizzazione urbana a prevalente carattere residenziale" - art. 60 ("Rr") della Parte Quarta delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente. Inoltre le medesimo p.lle ricadono in "Settori urbani a prevalente funzione residenziale: settore periferico ordinario" - SUR 7" - art. 72 della Parte Quarta delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico.</p> <p>Porzione della p.lla 407 ricade in "Frange urbane a prevalente carattere residenziale (TRf)" - art. 56 ed in "Settori urbani a prevalente funzione residenziale: settore periferico di frangia" - SUR 8" - art. 72 della Parte Quarta delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>La particella 488 ricade in "Aree per servizi privati di interesse locale" - art. 41 ed in art. 68 e 69 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, nella fattispecie aree per il verde.</p> <p>Le particelle 83, 84 e 100 sono inoltre interessate dalla "fascia di rispetto di 10 m del reticolo idrografico superficiale" disciplinata dall'art. 23 - "Sistema idrografico e idrogeologico" della Parte Terza delle Norme di attuazione. Le particelle 27, 30, 54, 55, 82, 83, 123 e 127 ricadono in "Boschi" - art. 24 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Le particelle 87, 93, 123 e 407 ricadono in "Viabilità storica minore" - art. 28 - Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Le particelle 30, 497, 499 e 501 ricadono per porzione in "Verde ornamentale di impianto storico" - art. 30 - Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>	<p>Le particelle 100, 108, 109, 113, 114, 122, 123, 194 e 532 ricadono per porzione in "fasce di rispetto stradali" disciplinate in "Vincoli sovraordinati" - art. 36 e in "Rete viaria" - art. 76 - Parte Quinta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente</p> <p style="text-align: right;"><i>continua</i></p>

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Bagno a Ripoli approvato con Deliberazione CC n.15 del 13/02/2014

DESTINAZIONI DI ZONA

Foglio	Particelle	Destinazione	Vincoli di rispetto
61	53-54-58-59-60-62-63-64-88-90-301-302-321-322-329	<p>Le particelle 53, 54, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 88, 90, 301, 302, 321, 322 e 329 ricadono in Zona Agricola "C" - art. dal 46 al 48 e in art. 70 e 71 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre le particelle 53, 54, 62, 63, 64 e 88 ricadono per porzione in "Boschi" - art. 24 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre le particelle 53, 54 e 88 ricadono in "Biotopi e geotopi" - art. 25 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Infine tutte le particelle in oggetto ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 della Parte Terza delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre la particella 60 ricade per porzione in "Aree per servizi pubblici di interesse locale" - art. 39, nella fattispecie "servizi assistenziali, sanitari e sociali" (As) e in art. 68 e 69 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>	<p>le particelle 53, 62, 63 e 64 sono interessate per porzione dalla fascia di rispetto di 10 m del reticolo idrografico superficiale disciplinata dall'art. 23 - "Sistema idrografico e idrogeologico" della Parte Terza delle Norme di attuazione</p>
67	1-2-3-4-5-6-7-8-9-54-131-513	<p>Le particelle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 54, 131 e 513 ricadono in Zona Agricola "C" - art. dal 46 al 48 e in art. 70 e 71 della Parte Quarta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre le particelle 1, 2, 4, 5, 8, 9 e 513 sono interessate per porzione dalla fascia di rispetto di 10 m del reticolo idrografico superficiale disciplinata dall'art. 23 - "Sistema idrografico e idrogeologico" della Parte Terza delle Norme di attuazione.</p> <p>Inoltre le particelle 4, 5 e porzione delle p.lle 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 54, 131 e 513 ricadono per porzione in "Boschi" - art. 24 della Parte Terza delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p> <p>Inoltre tutte le p.lle in oggetto ricadono in "Aree fragili del territorio rurale" - art. 35 della Parte Terza delle Norme di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>	<p>Le particelle 1, 9 e porzione delle p.lle 2, 3, 4, 6, 7, 8 e 131 ricadono in "fasce di rispetto stradali" disciplinate in "Vincoli sovraordinati" - art. 36 e in "Rete viaria" - art. 76 della Parte Quinta delle Norme di attuazione del Regolamento Urbanistico vigente.</p>

continua

## 4. Pianificazione territoriale ed urbanistica

REGOLAMENTO URBANISTICO del Comune di Figline e Incisa Valdarno approvato con Deliberazione CC n.2 del 14/01/2011 e ss.mm.ii.

DESTINAZIONI DI ZONA

Foglio	Particelle	Destinazione	Vincoli di rispetto
1	42-46-49-53	Zona omogenea E – sottozona EB/EB*: Zone boscate (art. 55 N.T.A.). Aree soggette a norme particolari per le zone montane, svantaggiate e ad economia debole (art. 57 N.T.A.)	
2	15	Zona omogenea E – sottozona EB/EB*: Zone boscate (art. 55 N.T.A.). Aree soggette a norme particolari per le zone montane, svantaggiate e ad economia debole (art. 57 N.T.A.)	
3	65	Parte in Area per spazi pubblici di relazione (art. 10 N.T.A.) – strade comunali e vicinali; parte in Zona omogenea E – sottozona EB/EB*: Zone boscate (art. 55 N.T.A.).	
7	7	Parte in zona omogenea E – sottozona E2: zone agricole produttive E2 (art. 52 N.T.A.); parte in Zona omogenea E – sottozona EB/EB*: Zone boscate (art. 55 N.T.A.). Aree soggette a norme particolari per le zone montane, svantaggiate e ad economia debole (art. 57 N.T.A.)	



continua

## 5. Scheda tecnica

### Impianti

#### Rete idrica

Tutti i fabbricati posti all'interno della tenuta di Mondeggi sono alimentati da un'unica rete idrica allacciata all'acquedotto pubblico ad un unico punto di misura ubicato in via di Cerreto. Dal contatore si diparte una condotta di diametro ridotto che, attraversa terreni privati di terzi, si immette sulla viabilità vicinale per raggiungere i seguenti fabbricati:

- Cerreto (proprietà Società Agricola Mondeggi Lapeggi srl in liquidazione);
- Sollicciano (proprietà Società Agricola Mondeggi Lapeggi srl in liquidazione attualmente occupata);
- Rucciano (proprietà Società Agricola Mondeggi Lapeggi srl in liquidazione);
- Pulizzano (proprietà Città Metropolitana di Firenze);
- Casa Sassuolo (proprietà Città Metropolitana di Firenze – data in concessione d'uso);;
- Complesso di Cuculia (proprietà Società Agricola Mondeggi Lapeggi srl in liquidazione attualmente occupato);
- Villa di Mondeggi (proprietà Città Metropolitana di Firenze);
- Casa del giardiniere e spogliatoi (proprietà Città Metropolitana di Firenze);
- Complesso di Conte Ranieri (proprietà Società Agricola Mondeggi Lapeggi srl in liquidazione attualmente occupato);
- Benzolaia (U.I. di privati).

Si tratta pertanto di una condotta idrica privata a servizio di più unità immobiliari di diverse proprietà.

Molti dei suddetti fabbricati sono stati dotati di misuratori per la lettura dei consumi ma non esiste un disciplinare tra gli utenti che definisca i rapporti reciproci e le quote per la ripartizione dei consumi (riferiti all'unico contatore posto in via di Cerreto) e delle eventuali spese per la riparazione della condotta.

La rete idrica si dirama in più punti per raggiungere i fabbricati sopra elencati seguendo la viabilità esistente ma, a causa delle modifiche apportate nel corso degli anni, non è al momento possibile conoscere l'esatta posizione della tubazione, le sezioni idriche, le diramazioni presenti né verificare la presenza di eventuali perdite. L'esatta individuazione del tracciato idrico potrà avvenire mediante ispezioni sul posto che potranno richiedere l'effettuazione di scavi.

I fabbricati non risultano allacciati alla rete fognaria.

## 5. Scheda tecnica

### Impianti

Immobile	Rete elettrica	Rete gas	Rete telefonica	Smaltimento acque piovane	Impianti di risalita meccanica	Protezione sicurezza	Note
Cerreto	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	L'immobile risulta in parte diruto e gli impianti non funzionanti
Rucciano	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	L'immobile risulta in parte diruto e gli impianti non funzionanti
Sollicciano	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	L'immobile è stato per anni inutilizzato e gli impianti non sono conformi. L'impianto di riscaldamento era alimentato da serbatoio GPL
Pulizzano	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	L'immobile è composto di più U.I. di cui alcune ancora al grezzo e prive di impianti. Un appartamento è stato per anni inutilizzato gli impianti elettrico non è conformi. L'impianto di riscaldamento era alimentato da serbatoio GPL
Cuculia	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	L'immobile è composto di più U.I. di cui alcune ancora al grezzo e prive di impianti. Un appartamento è stato per anni inutilizzato gli impianti elettrico non è conformi. L'impianto di riscaldamento era alimentato da serbatoio GPL
Villa Mondeggi	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	La villa è stata per anni inutilizzata e gli impianti elettrico non è conforme. L'impianto di riscaldamento era alimentato da caldaia a gasolio
Casa del giardiniere spogliatoi	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	Gli impianti elettrici sono funzionanti ma non conformi. Gli impianti di riscaldamento erano alimentati da serbatoio GPL
Conte Ranieri	Presente	Assente	Presente	assente	assente	assente	L'immobile è composto di più U.I. di cui alcune dirute e prive di impianti. Solo in alcune sono presenti impianti elettrici funzionanti ma non conformi. Gli impianto di riscaldamento erano alimentato da serbatoio GPL