



**Finanziato
dall'Unione europea**
NextGenerationEU



**PIANO NAZIONALE DI RIPRESA E RESILIENZA
MISSIONE 5: INCLUSIONE E COESIONE**

Componente 2 - Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore
Investimento 2.1: Investimenti in progetti di rigenerazione urbana,
volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale

COMUNE DI CAMPI BISENZIO
Città Metropolitana di Firenze

LAVORI DI COMPLETAMENTO PER IL RESTAURO DELLA VILLA RUCELLAI (PARTE QUATTROCENTESCA)

PROGETTO DEFINITIVO

C.U.P. C85F21000240001

RUP:
Arch. Letizia Nieri

progetto architettonico e coordinamento:
Prof. Arch. Fabio Capanni
via del Romito, 2 - Firenze

progetto strutturale, progetto impianti,
coordinamento sicurezza in fase di progettazione
prestazioni energetiche-acustiche, VV. FF.:
GPA s.r.l. - via Leone X, 13 - Firenze
Ing. Giovanni Cardinale (responsabile)
Ing. Valentina Cardinale
Ing. Simone Tognaccini
Geom. Stefano Battagli

collaboratori:
Arch. Daniele Vanni
Giulia Viciani

consulente per restauro opere pittoriche e architettoniche:
Dott. Daniele Casavecchi Restauratore/Conservatore Beni Culturali

RELAZIONE GENERALE

Elaborato

GE-02

Aprile 2023

scala -

Rev_01

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
2. STUDIO DI INSERIMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E VINCOLI	4
2.1. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE	4
2.1.1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO	4
2.1.2. INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO	5
2.2. ANALISI URBANISTICA E VINCOLI	8
2.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO	8
2.2.2. VINCOLI E TUTELE	9
2.2.3. VINCOLI ARCHEOLOGICI	10
2.2.4. SERVITÙ E INTERFERENZE	10
2.2.5. VINCOLI GEOLOGICI	10
3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO	13
3.1. CENNI STORICI	13
3.1.1. DESCRIZIONE STORICO ARCHITETTONICA DELLA VILLA	13
3.1.2. CRONOLOGIA ESSENZIALE DELLE TRASFORMAZIONI ARCHITETTONICHE	14
3.2. CARATTERI STORICI, TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI E STATO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA	15
3.2.1. CARATTERI TIPOLOGICI	16
3.2.2. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE	16
4. IL PROGETTO DI RESTAURO	19
4.1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO	19
4.1.1. INQUADRAMENTO DEL PROGETTO NEL MASTERPLAN PER LA CITTADELLA DELLA CULTURA	19
4.1.2. OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO	19
4.1.3. INTERVENTI PREVISTI	20
4.2. ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE	22
4.2.1. ORGANIZZAZIONE DEGLI ACCESSI	22
4.2.2. LA CORTE DELLA CULTURA	23

1. PREMESSA

Oggetto della presente relazione è il progetto di **recupero e rifunzionalizzazione di Villa Rucellai**, localizzata in Campi Bisenzio (FI), **limitatamente alla parte quattrocentesca** dell'immobile.

Il progetto si inquadra come intervento di **restauro di un edificio storico esistente, di notevole interesse storico architettonico**, all'interno del quale sarà ospitata parte della futura "Cittadella della Cultura", un centro culturale comprendente la nuova biblioteca civica della città, spazi di studio per i giovani, spazi di aggregazione comunitaria, come un caffè letterario ed una piccola sala incontri, spazi per la condivisione della cultura, come locali per associazioni locali del territorio ed un piccolo "centro delle arti".

L'intervento è quindi inserito in un più ampio **Masterplan** e deve essere visto in un quadro più ampio di trasformazioni che investiranno l'intero centro di Campi Bisenzio, a partire dal futuro arrivo della Linea 4 della tramvia cittadina che collegherà la Stazione Leopolda a Campi Bisenzio.

La presente proposta progettuale, muovendo da questo presupposto, ipotizza che in quest'area si possa sviluppare un nuovo polo urbano dedicato all'arte e alla cultura, restaurando e rifunzionalizzando sia Villa Rucellai ed il relativo annesso, sia gli spazi esterni di pertinenza degli stessi edifici, sia le aree di verde pubblico e di parcheggio: una sorta di Cittadella della Cultura rivolta a tutti i cittadini di Campi Bisenzio ma aperta anche ai Comuni limitrofi e agli studenti universitari che, in virtù del nuovo collegamento della tramvia, decideranno di alloggiare a Campi Bisenzio in prossimità del capolinea e del centro urbano.

Al tempo stesso, però, l'intervento oggetto del progetto riguarda una porzione limitata della Villa Rucellai, ovvero la parte più antica dell'immobile. Questa, a differenza della parte Settecentesca, utilizzata dai primi anni 2000 come Museo Manzi e uffici comunali, è abbandonata da anni e si presenta in pessimo stato conservativo e di manutenzione.

L'intera Villa e le sue pertinenze esterne sono **vincolate come "Beni di interesse storico architettonico"**, come previsto dal Codice dei Beni Culturali.

Le scelte progettuali architettoniche, strutturali ed impiantistiche si sono dovute, perciò, confrontare con il vincolo posto sull'immobile, che impone la conservazione ed il ripristino dei suoi caratteri morfologici, tipologici, architettonici. Ogni intervento necessario ai fini energetici sull'involucro e sui prospetti dell'immobile sarebbe risultato incompatibile con tale vincolo.

L'intervento ha quindi dovuto cercare il giusto equilibrio tra le esigenze dettate da:

- La riqualificazione architettonica di un immobile abbandonato da anni;
- Un nuovo programma funzionale;
- La messa in sicurezza strutturale;
- La realizzazione di nuove strutture orizzontali e di copertura in sostituzione di quelle esistenti, laddove staticamente inadeguate o parzialmente crollate;
- Una nuova dotazione impiantistica di cui l'edificio era totalmente privo;
- I più aggiornati criteri in termini di sostenibilità ambientale e risparmio energetico;
- Il vincolo di tutela di bene di interesse storico architettonico.

Inoltre, il restauro della Villa Rucellai prevede un intervento organico di consolidamento strutturale e rifunzionalizzazione dell'intero organismo edilizio, comprensivo della parte quattrocentesca, della torre medievale e della parte settecentesca, sebbene **oggetto della presente relazione siano solo gli interventi riguardanti la parte quattrocentesca della villa**. Il progetto, infatti, prevede di instaurare un dialogo tra le diverse parti che compongono la villa, che non saranno più isolate tra loro, ma connesse in un unico organismo architettonico. L'intervento prevede una riorganizzazione degli spazi interni che coinvolge l'intero complesso, consentendo anche il superamento delle attuali barriere architettoniche, seppur nel rispetto dei caratteri storico-architettonici, dell'assetto distributivo e dell'immagine del bene architettonico esistente.

2. STUDIO DI INSERIMENTO TERRITORIALE, URBANISTICO E VINCOLI

2.1. ANALISI DEL CONTESTO AMBIENTALE

2.1.1. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

L'area di intervento, perimetrata nell'immagine sottostante con linea rossa tratteggiata, si colloca nel centro di Campi Bisenzio (FI) tra la via Masaccio (lato est), via Don Gnocchi (lato sud), via Ben-civenni Rucellai (lato ovest), piazza Dante e via G. Tesi (lato nord).



Ortofoto satellitare dell'area di intervento



Vista aerea del complesso di Villa Rucellai (fonte Google Maps)

Progetto definitivo



Cartografia dello stato attuale
con individuazione delle aree oggetto di Masterplan della Cittadella della Cultura

2.1.2. INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO

Di seguito alcune foto dell'area di intervento.

Per una più approfondita documentazione fotografica, si rimanda agli elaborati GE-03_Documentazione Fotografica e AR-03_Schedatura analitica, allegati del progetto definitivo.



Foto di Villa Rucellai (ingresso lato ovest)

Progetto definitivo



Foto di Villa Rucellai (a destra la Parte Quattrocentesca, a sinistra la Parte Settecentesca)



Foto di Villa Rucellai (muro della corte della Parte Quattrocentesca)



Esterno della limonaia (prospetto sud)

Progetto definitivo



Foto della corte (lato est)



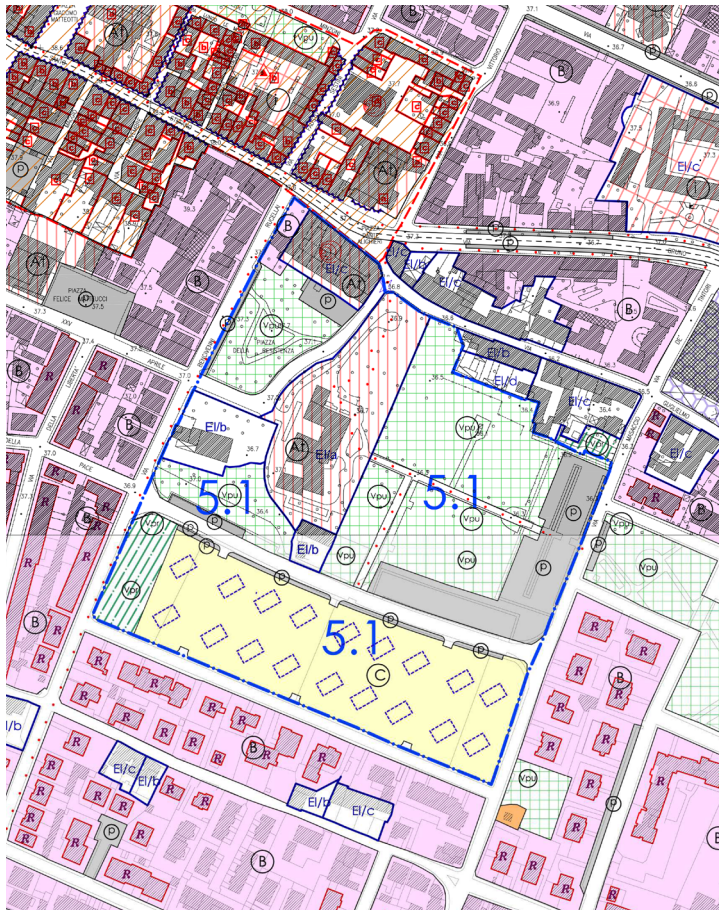
Foto della corte (lato nord)

Progetto definitivo

2.2. ANALISI URBANISTICA E VINCOLI

2.2.1. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Si riporta di seguito l'estratto del Regolamento Urbanistico contenente le prescrizioni in materia di destinazioni d'uso del territorio e degli edifici.



LEGENDA	
	Confine del territorio comunale
	Aree sottoposte a totale in edificabilità - art.102
	Aree in edificabilità intorno a pozzi dell'acquedotto
MOBILITA'	
	Grandi viabilità esistenti e di progetto di tipo A/B/C - art.97
	Linee ferroviarie e stazioni esistenti - e di progetto - art.98
	Viabilità urbana e territoriale secondaria esistente e di progetto - art.99
	Viabilità prioritaria generatrice di sviluppo urbano - art. 90
	Strade vicinali e pedonali da tubolare - art.90
	Itinerari pedo-ciclabili - art.93
	Area di sosta e di servizio alla bicicletta - art.94
SERVIZI	
	Anello dei servizi a rete - art. 96
	Impianti per reti di adduzione e di scarico (acqua, gas, elettrica, telefono, rete fognaria) - art. 97
	Impianti per la telefonia cellulare - art. 98
	Area ecologica per la raccolta differenziata (RSA) - art. 99
	Elettrodotti - art. 100
	Oleodotti - art. 100
	Mitandotti - art. 100
	Area di servizio per distribuzione carburante - art. 101
	carb
ZONE EDIFICATE E/O DA EDIFICARE	
	Perimetro dei Centri Storici (zona A) - art. 110 e categoria di intervento art. 103
	R
	Edifici ed aree negli Elenchi della legge regionale N°2080 - art. 111
	Classificazione e tipi d'intervento art.103
	Zone residenziali da consolidare (zone B) - art.116
	Zone di completamento residenziali complesse (zone Bc) - art.118
	Zone per la residenza sociale (zone Bp) - art.120
	Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zone Bq) - art.119
	Aree residenziali di nuova definizione (zona C) - art. 131
	Aree produttive da consolidare (zona D1) - art. 121
	Aree produttive di nuova definizione (zona D2) - art. 132
	D1
	D2
	D3
	D4
	D5
	D6
	D7
	D8
	D9
	D10
	D11
	D12
	D13
	D14
	D15
	D16
	D17
	D18
	D19
	D20
	D21
	D22
	D23
	D24
	D25
	D26
	D27
	D28
	D29
	D30
	D31
	D32
	D33
	D34
	D35
	D36
	D37
	D38
	D39
	D40
	D41
	D42
	D43
	D44
	D45
	D46
	D47
	D48
	D49
	D50
	D51
	D52
	D53
	D54
	D55
	D56
	D57
	D58
	D59
	D60
	D61
	D62
	D63
	D64
	D65
	D66
	D67
	D68
	D69
	D70
	D71
	D72
	D73
	D74
	D75
	D76
	D77
	D78
	D79
	D80
	D81
	D82
	D83
	D84
	D85
	D86
	D87
	D88
	D89
	D90
	D91
	D92
	D93
	D94
	D95
	D96
	D97
	D98
	D99
	D100

Tavola 14+20 del R.U.: Definizione dell'uso della struttura fisica del territorio

Villa Rucellai ricade nelle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- El/a: "Edifici ed areali negli Elenchi della Legge Regionale 59/80" individuati dall'art. 111 delle NTA, disciplinati dall'art. 103 delle NTA;
- At: "Aree per attrezzature di interesse comune", disciplinate dall'art. 137 delle NTA;
- "Itinerario pedo-ciclabile", disciplinato dall'art. 93 delle NTA.

In particolare, l'art. 103 delle NTA definisce la categoria El/a: "edifici di rilevante valore storico artistico o ambientale, soggetti a restauro", descritta nello specifico dall'art. 104 delle NTA:

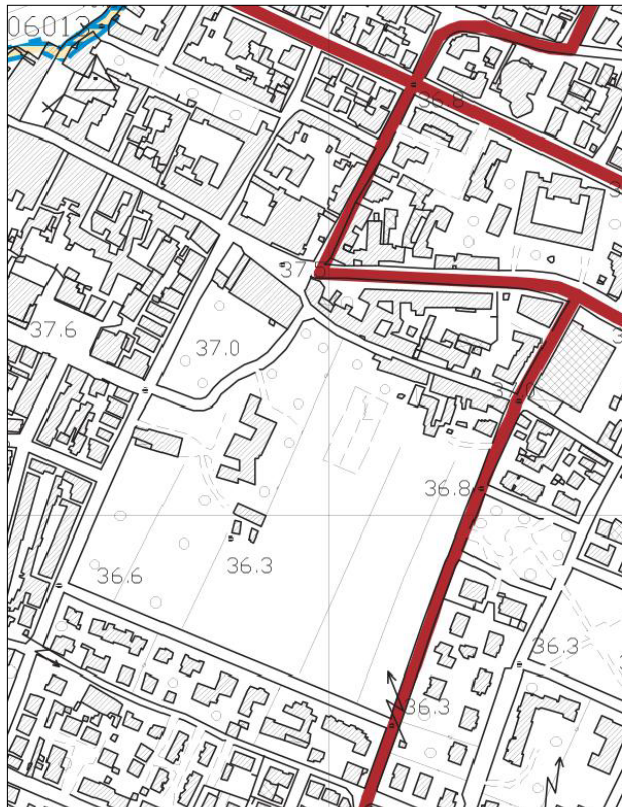
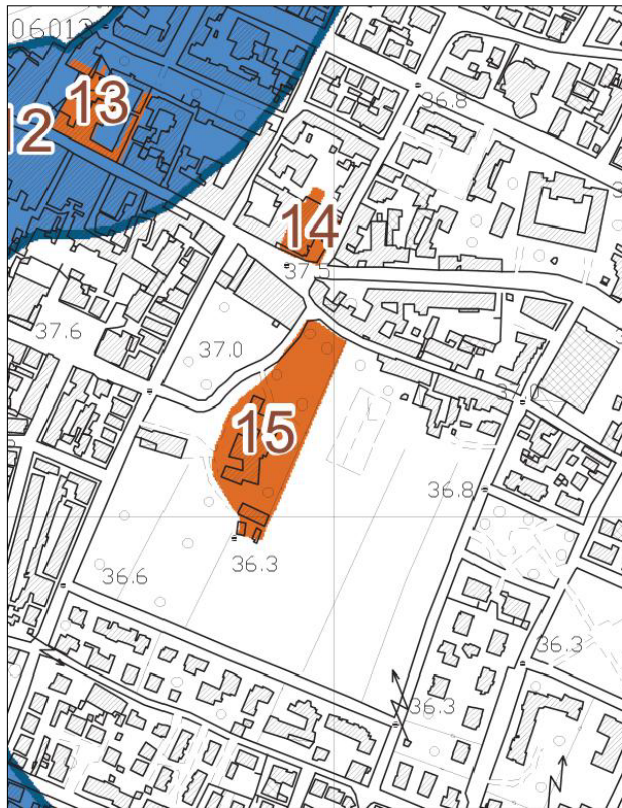
Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono indicati con lettera "a", (restauro) gli edifici aventi rilevante valore storico artistico o ambientale, per i quali sono ammessi interventi fino al **restauro**, come definito all'art. 54 .

La prescrizione del tipo di intervento si estende anche per le pertinenze, per cui non potrà essere aggiunto alcun nuovo volume, anche previa demolizione di manufatti esistenti.

Il restauro si estende inoltre all'areale, alle alberature presenti, agli eventuali elementi di arredo.

Progetto definitivo

2.2.2. VINCOLI E TUTELE



VINCOLI RICOGNITIVI		VINCOLI CONFORMATIVI	
Vincoli Paesaggistici - Culturali		Vincoli Paesaggistici - Culturali	
	Distanza dai corsi d'acqua (art. 142 D.Lgs. 42/04) Fascia di 150 m dai fiumi Marina e Bisenzio		Elettrodotto ENEL (Legge 36/01, DPCM 87/2003 D.Diret. 29 maggio 2008)
	Area di notevole interesse pubblico (D.M. 20/05/1967 e D.N. 23/06/1967) Fascia di 300 m dalla linea di mezziera delle Autostrade A1 e A11		Vincolo per elettrodotti Distanza di Prima Approssimazione elettrodotti ENEL
	Alberi monumentali		Vincolo per elettrodotti Distanza di Prima Approssimazione elettrodotti Terra
	Edifici ad aree sottoposti a tutela Immobili notificati (art. 10 D.Lgs. 42/04) 1 - Palazzo, 2 - Chiesa del Sant'Quirico e Clivitta 3 - Conventino 4 - Villa Sarni 5 - Villa dell'Olmio 6 - Villa Montalvo 7 - Casa colonica in via di Limbo 8 - Villa il Palazzo 9 - Rocca Strozzi 10 - Ponte sul Bisenzio 11 - Ex casa dal fascio 12 - Palazzo Pretorio 13 - Chiesa e teatrino di Santo Stefano 14 - Teatro Dante 15 - Villa Rucellai 16 - Chiesa di San Crosci 17 - Chiesa di S. Andrea e San Donnino 18 - Chiesa ex Compagnia a San Donnino 19 - Mulino di San Marco 20 - Chiesa di Santa Maria 21 - Oratorio in via di Limbo		Metanodotto
	Vincolo archeologico (art. 10, commi 1 e 3, lettera a. D.Lgs. 42/04)		Distanza 10 m dal melanodotto
Vincoli Ambientali			Oleodotto
	A.N.P.I.L. Aree Protette di interesse locale		Distanza di 10 m dall'oleodotto
	A.N.P.I.L. di Foggiano (testina con Del. C.C. 254 del 27/11/1997 ampliata con Del. C.C. 203 del 7/11/2008)		Argini e relative distanze dagli argini: fascia di 10 m dal piede dell'argine coi corsi d'acqua (art. 75 D.C.R. 12/00)
	S.I.R. Siti di Importanza Regionale S.I.R. 45 - Stagni della Piana Fiorentina (istituto con D.G.R. 1143/02)		Infrastrutture stradali esistenti e rispettive fasce di rispetto (D.M. 1040/98 art. 26, 27, 28 D.P.R. 753/80)
	Siti R.I.R. Siti a rischio di incidente rilevante (D.Lgs. 334/84, come modificato dal D.Lgs. 238/05 e D.M. 9 maggio 2001)		Infrastrutture stradali di progetto e rispettive fasce di rispetto (D.M. 1040/98 art. 26, 27, 28 D.P.R. 753/80)
			Ferrovie esistenti e rispettive fasce di rispetto (art. 48, 63 D.P.R. 753/80)
			Ferrovie di progetto e rispettive fasce di rispetto (art. 48, 63 D.P.R. 753/80)
		Vincolo per captazione Per la localizzazione aggiornata dei pozzi fare riferimento al sito della Provincia www.provincia.firenze.it/it/	
Vincoli Urbanistici		Vincoli Urbanistici	
			Fascia di rispetto cimiteriale modificato dall'art. 28 L. 136/02 (art. 338 R.D. 1265/34, come)
			Siti insediati nel Piano regionale di gestione dei rifiuti, terzo stralcio relativo alla bonifica dei siti inquinati (L.R. 25/98 e successive modifiche e L.R. 61/07)
			Aree sottoposte a totale in edificabilità (art. 162 del P.R.U.)
			Vincoli ex-incidente n. 20 San Donnino

Tavola 14+20 del R.U.: Definizione dell'uso della struttura fisica del territorio

Progetto definitivo

Villa Rucellai, compreso il giardino è classificata come "**Bene architettonico notificato**" ai sensi dell'art. 13 Dlgs 42/2004, in quanto "immobile ed area di notevole interesse pubblico".

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

Carta dei Vincoli

Denominazione **VILLA RUCELLAI**
Identificativo del bene **90480060658** [Historia Loci](#)



Legenda:

- ▣ bene identificato
- ▣ altri beni di tipo architettonico

Tipo di vincolo
Descrizione del vincolo
Tipologia del bene
Provincia
Comune
Località
Indirizzo
Zona di rispetto
ID Archivio SABAP
Vincoli in rete

Architettonico
Vincolo architettonico
villa
FI
CAMPI BISENZIO

VIA B. RUCELLAI N 3-1
NO
FI0531

Beni - (provvedimenti)
COMPLESSO VILLA E FATTORIA DENOMINATO VILLA RUCELLAI - (187600)

Prov. 2 Dicembre 1984
al sensi L. 1091/1939, n. 1089 - (G.U. 8/8/1939, n. 184) (M)

Come si evince dalla scheda ID 187600 consultabile dalla Carta dei Vincoli dei Beni culturali e paesaggistici, il COMPLESSO VILLA E FATTORIA DENOMINATO VILLA RUCELLAI è soggetto a vincolo architettonico con decreto L. 1089/1939 art. 2, 3 del 02-11-1984, e pertanto ogni progetto deve essere preliminarmente autorizzato dalla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004, Codice dei beni culturali e del paesaggio (Autorizzazione per l'esecuzione di opere e lavori di qualunque genere sui beni culturali).

2.2.3. VINCOLI ARCHEOLOGICI

L'area non risulta caratterizzante per quanto concerne gli aspetti archeologici.

2.2.4. SERVITÙ E INTERFERENZE

Non sono presenti servitù di varia natura sul lotto, né cavi o centraline che potrebbero interferire con la realizzazione del progetto.

2.2.5. VINCOLI GEOLOGICI

Le NTE del Regolamento Urbanistico riportano all'appendice dell'art. 86 la scheda di pericolosità idraulica e geologica per l'intera area 5.1:

Progetto definitivo

TIPOLOGIA: Nuova area residenziale, parcheggi, verde pubblico e privato

GEOLOGIA E LITOLOGIA: Depositi alluvionali

GEOMORFOLOGIA: Nessuna notazione di rilievo

EFFETTI DI AMPLIFICAZIONE SISMICA: Depositi alluvionali potenzialmente cedevoli

AMBITI FLUVIALI: No

FENOMENI DI ESONDAZIONE: L'area fu lambita dall'evento alluvionale del 1966 e interessata da fenomeni di allagamento nel novembre del 1991 per la rottura dell'argine del Torrente Bisenzio in Via di Fornello.

VINCOLI IDRAULICI DIVERSI: No

PROBLEMATICHE IDRAULICHE ATTUALI: L'analisi idraulica del Bisenzio non individua problematiche idrauliche interessanti l'area per tempi di ritorno duecentennali. L'analisi idraulica del sistema Arno non individua problematiche idrauliche per tempi di ritorno centennali (vedere elaborati 10-11 e 10-19 del P.S. e cartografia dell'Autorità di Bacino) anche se dall'analisi della cartografia in scala 1:2000 alcune quote di campagna risultano leggermente inferiori al battente centennale fornito dall'Autorità di Bacino pari a 36,36 m slm.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: L'area ricade in pericolosità 3a ma per l'area interessata da esondazioni si ha pericolosità 3b

PERICOLOSITA' GEOLOGICA: Classe 3a

FATTIBILITA': Classe 3

NOTE: Pur risultando l'area in sicurezza idraulica si prescrive comunque che la quota minima di imposta degli edifici sia 36,50 m slm, con un franco quindi di circa 15 cm sopra la piena centennale e corrispondente alla quota massima rilevata per la piena del 1966. Uno studio affronterà le problematiche idrauliche specifiche dell'area, in particolare da un punto di vista del reticolo minore e del sistema fognario, assumendo nel caso i necessari accorgimenti. L'autocontenimento verrà effettuato invasando il volume nella vasca di laminazione AC2 a fianco del Fosso Reale (tav 10-15 del P.S.). L'agibilità degli edifici è legata all'avvenuto completamento delle opere di autocontenimento. È necessaria una campagna geognostica mirata all'individuazione di livelli di terreno potenzialmente cedevoli, in particolare in caso di sisma. Si ricorda infine che a norma dell'art. 78 comma b) del PIT "nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque."

Abaco della fattibilità degli interventi in funzione della pericolosità idraulica e dei vincoli idraulici presenti

	Pericolosità 3a e 3b			Pericolosità 4		
	L'area non ricade in ambito B, in P.I.3 (Aut. Bac.) o area sensibile del PTCP	L'area ricade in ambito B o area sensibile del PTCP	L'area ricade in P.I.3 (Aut. Bac.)	Aree destinate ad interventi strutturali dell'Autorità di Bacino e dei Consorzi Idraulici per la mitigazione del rischio	Aree ricadenti in fasce di rispetto fluviali: ambito A1 e fascia 10 metri da acque pubbliche (R.D. 523/1904 e R.D.368/04)	Aree ricadenti in P.I.4 (Aut. Bac.)
Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) con superficie < 200 mq	3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale	3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale	3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale	4 Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Autorità competente	4 Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Ente competente alla tratta di corso idraulico interessato	4 Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 6 delle Norme del PAI con le modalità in esso contenute
Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) con superficie > 200 mq		3 La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale				

Estratto art. 86 delle NTA del Regolamento Urbanistico

Progetto definitivo

Come si evince dalla planimetria quotata sottostante, l'intera area oggetto di intervento si trova ad una quota superiore al battente centennale (36,36 m s.l.m.), e la quota del piano terra degli edifici presenti nell'area rispetta la quota minima di imposta stabilita a 36,30 m s.l.m.



Estratto ctr con quote s.l.m.

3. ANALISI DELLO STATO DI FATTO

3.1. CENNI STORICI

3.1.1. DESCRIZIONE STORICO ARCHITETTONICA DELLA VILLA

La villa è costituita da tre parti costruite in epoche diverse e distinguibili per i caratteri architettonici: la Torre (la parte medievale), la fattoria (la parte quattrocentesca), la Villa settecentesca.

I Rucellai cominciano ad accumulare proprietà nel territorio di Campi fin dal XIII secolo, e a questo periodo possiamo far risalire anche un primo nucleo della loro villa subito fuori le mura.

La villa Rucellai è sorta infatti su un più antico palazzo medievale fortificato, come trasformazione di quella che era probabilmente la più antica dimora campigiana dei Rucellai. Una parte della costruzione medievale, mantenuta dalle trasformazioni successive, è ancora individuabile nella torre posta al centro del prospetto Est della villa. Questa torre, inglobata nella parte quattrocentesca del complesso, pur avendo perso ogni attributo difensivo quali la merlatura od altro, costituisce uno dei pochi esempi ancora esistenti delle torri che caratterizzavano i numerosi fortilizi privati sparsi nel territorio di Campi.

La parte quattrocentesca è il frutto della trasformazione di preesistenze più vecchie e modeste sorte nei pressi della torre di difesa.

Due rami diversi della famiglia Rucellai hanno la loro dimora in due distinte case adiacenti all'antica torre di difesa. Ma solo l'unione di queste due distinte unità immobiliari darà origine alla villa ancora oggi riconoscibile, cioè la più importante di quelle che la famiglia Rucellai ha posseduto nel comune di Campi mantenendone la proprietà nel corso dei secoli.

La nuova casa dei Rucellai non manca di raffinati elementi architettonici, quali la bella scala in pietra serena, sufficienti a illustrarci la qualità di questa dimora che era sicuramente all'altezza di una delle famiglie più importanti di Firenze.

Non conosciamo il nome del progettista di questa "ristrutturazione" che viene comunque portata a termine tra il 1469 e il 1498, data in cui le due case risultano già sicuramente unite in un unico complesso.¹

Ulteriori lavori, mirati a conferire un sempre maggior decoro e eleganza alla villa vengono condotti nel corso della prima metà del Cinquecento, probabilmente per volontà di Maddalena, figlia di Giovan Battista Rucellai. Prende così forma il loggiato a due piani intorno al cortile e sul fronte principale viene creato un giardino che per la sua bellezza darà il nome alla villa e al luogo che a partire da quegli anni verranno comunemente chiamati "al Pratello". Questo primo nucleo della villa, mantenuto fino ad oggi sostanzialmente integro nonostante gli ampliamenti e le trasformazioni successive dell'intero complesso, si sviluppa intorno al cortile posto a Sud.

A partire dal 1735, i figli di Paolo Benedetto promuoveranno grandi lavori di ampliamento e ammodernamento.

Questi consistenti ampliamenti settecenteschi, così come gli interventi successivi, hanno lasciato pressoché inalterato il nucleo quattro-cinquecentesco semplicemente affiancandosi di volta in volta all'esistente.

La nuova grande ala settecentesca, destinata ad accogliere gli appartamenti padronali, viene costruita a Nord della parte più antica che da questo momento in poi verrà adibita a fattoria. Con l'aggiunta di questo nucleo, che si sviluppa sempre su due piani, viene raddoppiato il volume preesistente e la pianta della villa assume una forma a ferro di cavallo intorno a un nuovo cortile, sul lato settentrionale della vecchia costruzione.

Dalle ricevute conservate all'Archivio Rucellai apprendiamo che nel 1753 la nuova villa deve essere praticamente completata dato che a questa data l'imbianchino Francesco Gioia ha già terminato la facciata e alcune stanze.²

I lavori per l'apparato decorativo interno iniziati alla fine degli anni ottanta per volontà di Orazio Giovanni Rucellai si protraggono invece fino al 1792.

¹ ARCHIVIO DI STATO DI FIRENZE, 1498, DECIMA REPUBBLICANA 23 Santa Maria Novella Gonfalone Leon Rosso c. 594r

² ARCHIVIO RUCELLAI, dal 1753 al 1755, RICEVUTE PATRIMONIO RUCELLAI documento n.33.

Progetto definitivo

La piccola cappella di famiglia, dedicata a Santa Maria Maddalena dei Pazzi, si trova nell'ala Nord del blocco settecentesco. Costruita sempre per volontà di Giovan Pietro venne consacrata il 30 maggio 1790.

Vi si accede direttamente dal giardino, ma sulle pareti laterali si aprono quattro cantorie chiuse da gelosie in legno con elaborati trafori, attraverso le quali i Rucellai potevano seguire, non visti, le funzioni religiose aperte al pubblico. La decorazione dei coretti della cappella sono opera sempre di Luigi Bazzuoli.

Il nucleo originario del giardino è creato fin dal XVI secolo ed è quello che ha dato il nome non solo alla villa ma all'intera area che da allora viene comunemente indicata il Pratello. Quello che ne rimane oggi è il frutto della sistemazione ottocentesca, in stile romantico con percorsi e aiuole irregolari. Notevoli sono alcuni grossi alberi centenari che ombreggiano il giardino fra cui spiccano lecci e platani nella parte Est (uno notevole e bellissimo si trova quasi a ridosso della torre), e tigli sul fronte principale.

Nel cabreo del XVII secolo il giardino appare già recintato da un muro rettangolare. Anche da una stima del 1799 apprendiamo che il giardino era delimitato da un muro. In ogni caso deve trattarsi di un muro che delimitava un'area più piccola dell'attuale visto che si parla di un giardinetto murato.³

Alla fine dell'Ottocento risale invece l'alto muro in cantoni, tipico materiale da costruzione della zona, voluto dal conte Rucellai a seguito della cessione di tutti i terreni adiacenti alla villa per l'espansione edilizia di Campi.

La cessione delle proprietà terriere da parte della famiglia Rucellai comincia subito dopo l'unità d'Italia.

Con la rapida e progressiva cessione di tutti i possessi si arriva alla costruzione dell'alto muro intorno alla villa, ormai isolata proprietà dei Rucellai nel quartiere di Santo Stefano. La delibera comunale che autorizza l'amministrazione Rucellai ad erigere un muro lungo il Pratello è datata 18 maggio 1881. Nel 1913, con un'altra delibera comunale si concede la costruzione del cancello sormontato da uno stemma in terracotta all'angolo fra via del Pratello e via di Lama (attuale via Guglielmo Tesi).

Questo muro isola il parco dal resto del paese nascondendolo alla vista. Un parco, che sebbene non sia molto esteso difficilmente si immagina quando siamo al di fuori del muro, immersi nel tessuto urbano di Campi, e che quindi si apre inaspettato a chi già non lo conosce.

3.1.2. CRONOLOGIA ESSENZIALE DELLE TRASFORMAZIONI ARCHITETTONICHE

1261	Naddo di Giunta di Alamanno Rucellai acquista da Tommaso di Spinello di Braccio un pezzo di terra nel Popolo di Santo Stefano a Campi. ⁴ A questo periodo risale probabilmente una costruzione fortificata di cui oggi rimane solamente la torre inglobata nella villa.
XV sec.	Immediatamente fuori delle mura di Campi esisteva una antica torre che apparteneva a Filippo di Vanni Rucellai; è attestata l'esistenza di due case ⁵ adiacenti a questa torre, distinte, ma affacciate su uno spiazzo comune; queste case, appartenenti a due rami diversi della famiglia Rucellai, sono successivamente unite a formare la quattrocentesca Villa Rucellai.
1469-1498	Ubertino e Girolamo di Filippo di Vanni Rucellai uniscono le due case trasformandole in villa ⁶ , e ne mantengono il possesso fino al 1534 ⁷ . Non conosciamo l'autore di questo "progetto", ma sicuramente viene condotto a termine prima del 1498 anno in cui in una Decima Repubblicana i figli di Filippo di Vanni Rucellai dichiarano di avere unito le due abitazioni ⁸ .
1562	Nel corso della prima metà del Cinquecento la villa è ulteriormente abbellita; intorno al cortile si costruisce il loggiato a due piani e davanti all'ingresso principale

3 ARCHIVIO RUCELLAI, 1799, PATRIMONIO RUCELLAI, Busta A fasc. 40.

4 ARCHIVIO RUCELLAI, 1261, Filza XXXIII 10.3

5 Archivio Rucellai, secolo XIV, Filza XIV F: "... unum podere cum habitatione pro domino cum curia, puteo, et orto et columbaria...".

6 ARCHIVIO DI STATO DI FIRENZE, 1469, CATASTO 919 Santa Maria Novella Gonfalone Leon Rosso c.369r.

7 KENT 1977, p.145.

8 ARCHIVIO DI STATO DI FIRENZE, 1498, DECIMA REPUBBLICANA 23 Santa Maria Novella Gonfalone Leon Rosso c.594r.

Progetto definitivo

viene creato un giardino che per la sua bellezza darà il nome alla villa e al luogo, che a partire da quegli anni verranno sempre chiamati "al Pratello"⁹. La villa viene descritta come "una chasa con palchi, sale, camere, cortile, vindemia, pratelli et horto", è quindi una casa a più piani con ampie sale di rappresentanza e bei giardini, con orto e vigneto.

- 1711 Come riportato in una Decima Granducale del 1711¹⁰ la villa doveva essere in cattivo stato di manutenzione, fornendone una completa descrizione del complesso prima delle trasformazioni settecentesche 1735-1752. A partire dal 1735 cominciano consistenti lavori di ampliamento e ammodernamento.¹¹ Viene infatti costruita la nuova ala destinata ad accogliere gli appartamenti padronali, mentre la parte più antica viene adibita a fattoria. Nel 1752 la nuova villa doveva essere praticamente completata dato che l'imbianchino Francesco Gioia aveva già terminato la facciata e alcune stanze¹². Una Decima Granducale del 1753 di Giuseppe di Paolo Benedetto di Francesco di Benedetto Rucellai fratello del Senatore Giulio, ci fornisce una descrizione completa della villa a questa epoca: "... Una villa da Padrone posta nella podesteria di Campi popolo di Santo Stefano a Campi) luogo detto il Pratello) consiste in 16 stanze tra terreno e palco con loggiato, cortile, pozzo, e terrazzo, con una colombaia grande e l'altra piccola, con rimessa stalla, e forno, e due cantine con orto di staiora 2 incirca, con recinto di mura, e pozzo con la tromba per tirare acqua, e un prato d'avanti confina a 1° strada che va a S.Piero a Ponti 2° la casa del podere di via di Sotto, 3°, 4°, 5° oggi Rucellai..."¹³.
- 1780 ca. Intorno al 1780 Giovan Pietro incarica il pittore Luigi Bazzuoli (che aveva già lavorato in molti locali del Palazzo di Via della Vigna¹⁴), della decorazione della Villa di Campi a cui stavano già lavorando anche i pittori Angiolo Angiolini¹⁵ e Giuseppe Antonio Fabrini¹⁶. Giovan Pietro si occupa anche delle decorazioni esterne e dell'arredo del giardino affidandole allo scultore Antonio Zini.
- 1790 È sempre Giovan Pietro che fa realizzare la cappellina della villa dedicata a Santa Maria Maddalena dei Pazzi in onore della famiglia materna. La cappellina venne consacrata il 30 maggio 1790¹⁷.
- 1881 Delibera comunale del 18 maggio nella quale si concede alla amministrazione Rucellai il permesso di erigere un muro lungo via il Pratello in difesa dei possessi del conte.
- 1895 Cosimo, figlio di Giovanni di Giuseppe Rucellai e di Adelasia dei conti della Gherardesca attua una serie di consistenti lavori, specialmente nella parte Sud, che si protraggono fino alla prima metà del Novecento. Fa decorare nei primi anni del Novecento la facciata Est sul giardino con bifore neogotiche dipinte e fa aggiungere alla facciata sud la romantica terrazza con colonne ioniche.
- 1913 Delibera comunale del 7 gennaio 1913: Il Sig. Conte Cosimo Rucellai chiede di chiudere l'apertura esistente nel muro di cinta della sua villa del Pratello, con un cancello, scantonando l'angolo fra via del Pratello e via di Lama. Il permesso è concesso.

3.2. CARATTERI STORICI, TIPOLOGICI E COSTRUTTIVI E STATO DI MANUTENZIONE DELL'OPERA

Acquistata alcuni anni fa dall'Amministrazione comunale di Campi Bisenzio, Villa Rucellai è stata sottoposta ad un parziale restauro. Oggi ospita il Museo Antonio Manzi, allestito nei saloni a piano

9 ARCHIVIO DI STATO DI FIRENZE, 1562, NOTARILE ANTECOSIMIANO 8740 notaio Piero dell'Orafo c.122v atto 8 Aprile 1562.

10 ARCHIVIO DI STATO DI FIRENZE, 1711, DECIMA GRANDUCALE 2864 c.197r arrotto n.58 Santa Maria Novella Gonfalone Leon Rosso.

11 ARCHIVIO RUCELLAI, RICEVUTE DAL 1756 AL 1758 PATRIMONIO RUCELLAI documento n.299.

12 ARCHIVIO RUCELLAI, RICEVUTE DAL 1753 AL 1755 PATRIMONIO RUCELLAI documento n.33.

13 ARCHIVIO DI STATO DI FIRENZE, 1753, DECIMA GRANDUCALE 2932 c.109r arrotto n.11 Santa Maria Novella Gonfalone Leon Rosso.

14 ARCHIVIO RUCELLAI, 1786, RICEVUTE DAL 1785 AL 1788 PATRIMONIO RUCELLAI documento n.134.

15 ARCHIVIO RUCELLAI, 1787-88, RICEVUTE DAL 1785 AL 1788 PATRIMONIO RUCELLAI documento n.410.

16 ARCHIVIO RUCELLAI, 1788, RICEVUTE DAL 1785 AL 1788 PATRIMONIO RUCELLAI documento n.653.

17 ARCHIVIO RUCELLAI, 1790, RICEVUTE DAL 1789 AL 1790 PATRIMONIO RUCELLAI documento n.427.

Progetto definitivo

terreno dell'ala settecentesca, gli uffici della segreteria del sindaco, della presidenza del consiglio comunale e dei gruppi consiliari, al piano superiore. La parte quattrocentesca è invece in disuso ed in stato di evidente degrado. La villa è circondata da un bellissimo parco, anch'esso recuperato e aperto al pubblico.

3.2.1. CARATTERI TIPOLOGICI

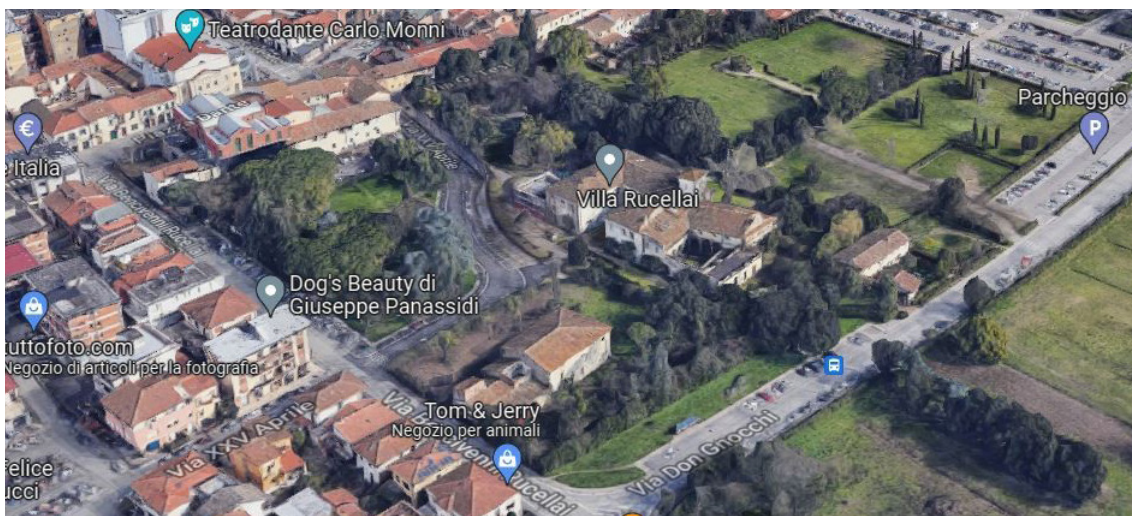
Villa Rucellai è caratterizzata da un impianto planimetrico articolato, in cui sono facilmente riconoscibili tre parti costruite in epoche diverse e distinguibili per i caratteri architettonici: la Torre (la parte medievale), la fattoria (la parte quattrocentesca), la Villa settecentesca.

La **torre** si sviluppa per 5 piani f.t. per un'altezza di circa m 17, impostandosi su una pianta rettangolare di circa m 6x5. La copertura è a padiglione.

La **parte quattrocentesca** della Villa si articola con una forma ad "L" intorno ad una corte, sulla quale si affaccia al piano terra con un loggiato caratterizzato da colonne in pietra serena, archi a tutto sesto e volte a crociera. Il lato sud della corte è stato chiuso dalla realizzazione di due fabbricati più recenti, un porticato e limonaia realizzati tra il XIX e il XX secolo. Il quarto lato della corte è chiuso da un muro di cinta, sul quale è anche il portone di accesso alla corte.

La fabbrica quattrocentesca si sviluppa su due piani fuori terra, mentre il porticato e la limonaia occupano solo il piano terra, e la loro copertura piana è adibita a terrazza praticabile.

La **parte settecentesca** della Villa si sviluppa planimetricamente con una forma ad "U" intorno ad un cortile di ingresso, disponendosi a nord rispetto al complesso quattrocentesco ed alla torre. Questo corpo di fabbrica si sviluppa su due piani fuori terra, con un piano mezzanino localizzato nella sola ala sud. L'ala nord è invece occupata quasi interamente dalla cappella della famiglia Rucellai, a cui si accede sia internamente che dall'esterno. Lateralmente alla cappella troviamo un loggiato, che si sviluppa solo al piano terra, e la sua copertura piana è adibita a terrazza praticabile.



Vista aerea del complesso di Villa Rucellai (fonte Google Maps)

3.2.2. STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE

I lavori di restauro del complesso monumentale della Villa Rucellai hanno avuto inizio negli anni 2005-2006, nello specifico nella parte del '700, che ad oggi ospita gli uffici del Sindaco e della Segreteria oltre che la sede dei partiti e dei consiglieri.

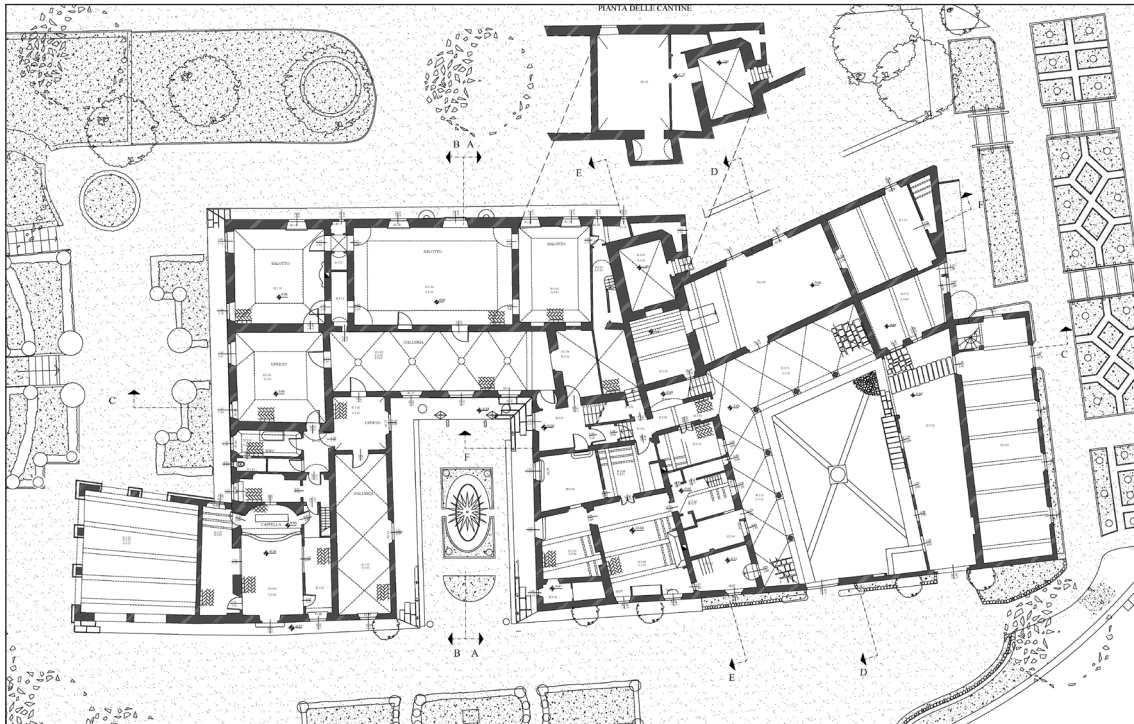
I lavori nella parte del '700 sono stati di tipo manutentivo, conservativo e di restauro scientifico per le belle ed importanti decorazioni, di adeguamento degli impianti esistenti con una impiantistica di alto livello tecnologico e formale per la parte settecentesca.

La **parte settecentesca** della Villa, essendo stata abitata fino a tempi recenti e poi trasformata in uffici comunali, non presenta evidenti o gravi problemi strutturali, né per quanto riguarda gli oriz-

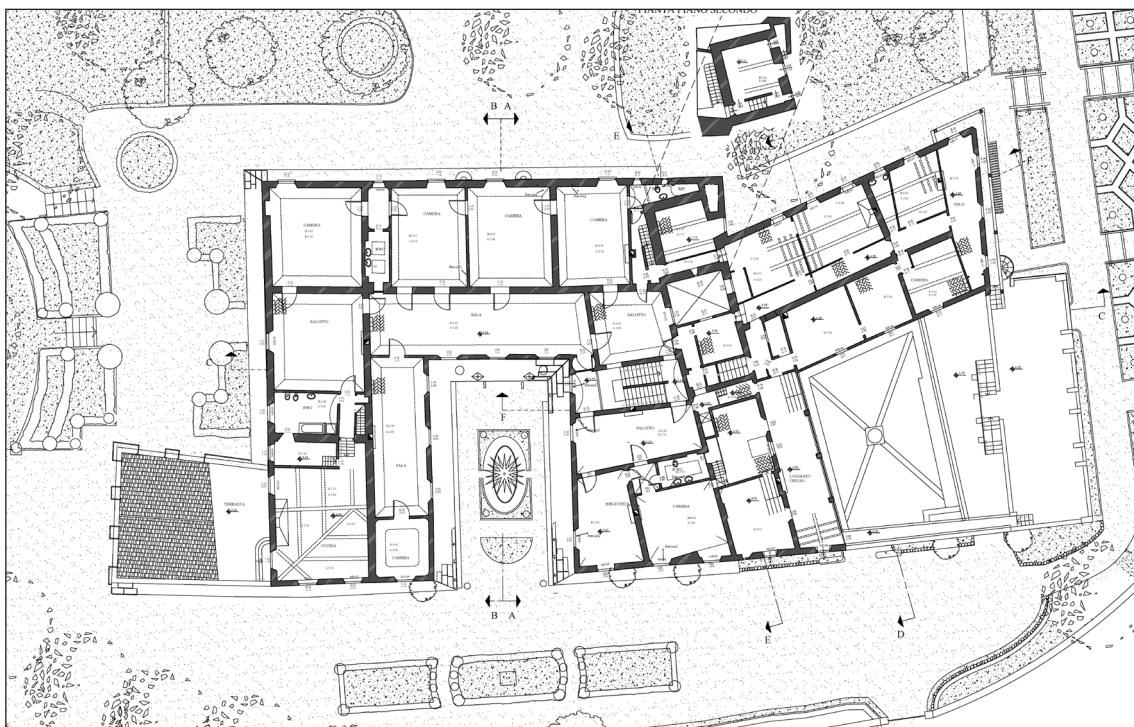
Progetto definitivo

zontamenti né per i setti murari verticali. Sono in buone o discrete condizioni sia le pavimentazioni originarie in cotto sia gli intonaci interni anch'essi originari. Anche l'apparato decorativo della Villa e quindi la gran parte delle decorazioni a tempera presenti in quasi tutti i vani del primo piano ed in alcuni vani del piano terreno, si presenta conservato bene e risulta essere stato ritoccato negli anni venti di questo secolo. Alcuni dei bellissimo infissi interni - interamente decorati - mancano completamente, gli altri necessitano di alcuni ritocchi pittorici.

La copertura si presenta in buono stato di conservazione.



Stato attuale - Villa Rucellai - pianta piano terra



Stato attuale - Villa Rucellai - pianta piano primo

Progetto definitivo

La **parte quattrocentesca**, invece, abbandonata da anni, si presenta in pessimo stato di conservazione e di manutenzione.

Al piano terreno si notano problemi di umidità di risalita, che coinvolgono sia le murature, sia i pavimenti, legati ad un pessimo isolamento delle strutture nei confronti del suolo.

Le pavimentazioni sono notevolmente deteriorate, in alcune porzioni risultano elementi mancanti oppure danneggiati.

Gli intonaci esterni appaiono notevolmente deteriorati. Si evidenziano numerose mancanze e degradi legati all'azione di agenti atmosferici ed alla mancanza di manutenzione nel tempo.

Gli intonaci interni presentano un cattivo stato di conservazione, dovuto alla mancanza di manutenzione e di pulizia e alla presenza di infiltrazioni.

I solai interni si presentano in pessimo stato di conservazione. Alcune porzioni di solai sono crollate, altre, ritenute pericolanti, sono state puntellate oppure rinforzate con interventi di emergenza.

Anche alcune porzioni di copertura sono crollate. Si evidenzia in alcuni punti la presenza di infiltrazioni, conseguenza di un cattivo stato di conservazione del manto e di un inadeguato stato di impermeabilizzazione.

Le porzioni più recenti della fabbrica, realizzate con muratura in "cantoni" tipici locali e solai in calcestruzzo armato, presentano pressoché le stesse problematiche di degrado dei materiali, cui si aggiunge un cattivo stato di conservazione delle strutture in c.a.

In tutto l'edificio è completamente assente sia l'impianto di riscaldamento che l'impianto elettrico. Probabilmente presente, ma in disuso e non più funzionante ed utilizzabile, l'impianto idrico sanitario.

Per una trattazione più dettagliata di questi argomenti, si rimanda agli elaborati AR-03_Schedatura Analitica.

4. IL PROGETTO DI RESTAURO

4.1. DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

4.1.1. INQUADRAMENTO DEL PROGETTO NEL MASTERPLAN PER LA CITTADELLA DELLA CULTURA

L'intervento di restauro della parte quattrocentesca di Villa Rucellai fa parte di un più ampio progetto di riqualificazione di tutte le aree esterne alla Villa, comprendenti Parco Masaccio, Parco della Resistenza e l'immobile in via Bencivenni Rucellai (antico annesso della Villa), nonché il restauro anche della parte settecentesca della Villa. Questi interventi, non oggetto del presente appalto, rientrano nel progetto del Masterplan della Cittadella della Cultura.

In prossimità del **capolinea della tramvia** saranno modificati ed ampliati i parcheggi su via Masaccio e predisposta un'ampia area pavimentata atta a favorire il collegamento fra la stazione e il parco di Villa Rucellai.

Il **Parco della Resistenza** verrà trasformato in un vero e proprio spazio di relazione fra il Palazzo del Comune, con il suo collegamento a raso con Piazza Dante, Villa Rucellai e l'immobile in via Bencivenni Rucellai e si configurerà come il fulcro della Cittadella della Cultura.

Villa Rucellai ospiterà la biblioteca comunale, che verrà ulteriormente ampliata in favore di servizi per i cittadini come un'emeroteca ed alcuni spazi dedicati al co-working. Sia la parte settecentesca che la parte quattrocentesca saranno chiamate alla realizzazione di un complesso unitario. Ruolo da protagonista è previsto per la corte interna, pensata come luogo di aggregazione e per manifestazioni all'aperto, intorno alla quale sono previsti un caffè letterario, una sala polivalente, uno spazio per esposizioni temporanee ed alcuni spazi destinati alle associazioni.

L'**immobile in via Bencivenni Rucellai** rivestirà un ruolo di rilievo nell'ambito del progetto generale e, tramite un lavoro di restauro e riqualificazione, sarà destinato a Centro delle Arti. Sarà mantenuto l'accesso carrabile da via Bencivenni-Rucellai e gli spazi esterni saranno riqualificati con aree a verde e aree pavimentate, stabilendo un collegamento pedonale diretto con il giardino di Villa Rucellai, in prossimità della corte quattrocentesca. E' inoltre previsto un parcheggio interno di servizio al lotto dell'edificio.

La **nuova Cittadella della Cultura** offrirà quindi nuovi servizi e spazi rinnovati alla cittadinanza di Campi Bisenzio ed all'utenza extra-comunale, utilizzando però spazi antichi, immobili e giardini di notevole importanza sia storico-architettonica sia simbolica per la città. Per la sua collocazione e la sua organizzazione garantirà un nuovo servizio alla comunità e valorizzerà il contesto circostante.

La valorizzazione dei caratteri architettonici del complesso, l'accessibilità, l'organizzazione degli spazi esterni, lo studio dei percorsi e l'integrazione di servizi aperti alla città, consentiranno alla nuova struttura di essere parte integrante della vita della collettività.

4.1.2. OBIETTIVI GENERALI DEL PROGETTO

L'immobile possiede un **grande valore storico architettonico**, sia per la qualità della sua struttura originaria e degli elementi architettonici di pregio quattrocenteschi (quali colonne, portali, cornici), sia per la sua centralità all'interno della città, sia per l'importanza che Villa Rucellai ha da sempre rivestito nella vita economico-sociale e comunitaria di Campi Bisenzio.

Lo stato di conservazione dell'immobile e gli interventi che si sono succeduti nel tempo, soprattutto in tempi recenti, dovuti a adattamenti funzionali poco rispettosi della fabbrica originaria, tuttavia, rischiano di ledere e compromettere il valore ed i caratteri dell'edificio.

L'intervento di restauro si pone come obiettivo quello di **sanare, conservare e valorizzare gli elementi architettonici ed i caratteri tipologici costruttivi**, ancora riconoscibili, dell'edificio quattrocentesco. Attraverso un'analisi analitica e storico-critica dei singoli ambienti e dei singoli elementi architettonici, il progetto mira ad individuare gli interventi e le tecniche più adatti a questo scopo.

Progetto definitivo

Laddove gli elementi architettonici e strutturali esistenti si presentano in pessimo stato di conservazione, sono parzialmente mancanti, oppure sia dimostrata la loro inadeguatezza dal punto di vista della sicurezza strutturale, si prevede ad una loro sostituzione, rifacimento o integrazione, nel rispetto delle loro caratteristiche, dei materiali e delle tecniche costruttive.

L'edificio presenta alcune superfetazioni, aggiunte in tempi recenti, oppure elementi architettonici e edili non congruenti con la struttura originaria. Si tratta ad esempio di soppalchi di recente realizzazione, oppure di tramezzi che suddividono in stanze più piccoli ambienti che un tempo erano indivisi, oppure elementi tecnologici quali sanitari, camini con struttura metallica, stufe, non integrati con la struttura quattrocentesca. Verso ciascuno di questi elementi, il progetto si pone in maniera critica, ponendosi come obiettivo primario la salvaguardia dello stato consolidatosi nel tempo, ma anche il tentativo di "pulire" una fabbrica antica da tutti quegli elementi aggiunti in seguito per motivazioni contingenti, principalmente legate all'uso.

L'inserimento di **destinazioni d'uso diverse da quelle attuali**, o comunque da quelle per cui l'edificio è stato progettato, impone una verifica della compatibilità di tali funzioni con la fabbrica esistente. La scelta di funzioni compatibili con un edificio storico garantisce la possibilità di interventi minimi sull'organizzazione funzionale e coerenti con i suoi caratteri tipologico architettonici.

Il progetto si pone l'obiettivo di utilizzare al meglio, compatibilmente con le loro caratteristiche, gli ambienti già esistenti, lasciando inalterata l'attuale distribuzione orizzontale e verticale dell'edificio, per inserire nuove funzioni con un approccio rispettoso dell'esistente e con minime modificazioni.

La scelta di sostituire l'ascensore esistente con un nuovo ascensore in grado di servire entrambe le parti della Villa, invece di installare un secondo ascensore per la villa quattrocentesca, risponde all'esigenza di minimizzare i nuovi interventi sulle strutture e sull'assetto distributivo pervenutoci. La posizione e la concezione strutturale dell'ascensore sono tali da non compromettere né la logica distributiva dell'edificio esistente né di alterare le condizioni statiche delle murature.

Laddove necessario, perché totalmente assenti oppure inadeguati, si prevede l'inserimento di nuovi elementi di servizio, quali nuovi servizi igienici, nel rispetto della attuale normativa in merito di salute e sicurezza nei luoghi di lavoro ed in merito di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici destinati al pubblico, e nuovi locali tecnici e/o depositi. Per l'inserimento di questi locali viene scelta una posizione consona in modo da non compromettere il valore architettonico dell'immobile.

4.1.3. INTERVENTI PREVISTI

Gli interventi previsti sulla **parte quattrocentesca** di Villa Rucellai sono i seguenti:

Installazione del cantiere e degli apprestamenti per la sicurezza:

Delimitazione e segnalazione dello spazio di cantiere con i propri accessi.

Installazione di wc chimici e di baracche ad uso spogliatoio, ufficio, consumo pasti e deposito attrezzature.

Installazione ponteggi, castello di tiro e puntellamenti; individuazione e delimitazione degli spazi per deposito.

Demolizioni, smontaggi e rimozioni:

Rimozione delle superfetazioni edilizie e tecnologiche non coerenti con la struttura originaria dell'edificio.

Rimozione di controsoffitti e soppalchi di recente realizzazione.

Rimozione di ambienti di servizio ricavati all'interno di stanze più grandi, non coerenti con la struttura originaria e non adatti funzionalmente.

Demolizioni degli elementi edilizi e strutturali deteriorati o funzionalmente non idonei, compatibilmente con gli interventi ammissibili su edificio vincolato, e con il valore storico architettonico

Progetto definitivo

dell'immobile.

Restauro architettonico dell'immobile:

Restauro dell'immobile nella sua struttura complessiva e dei suoi elementi architettonici di pregio, con l'obiettivo di mantenere e ripristinare i caratteri tipologici e architettonici originari e consolidati nel tempo.

Adeguamento funzionale:

Rifunzionalizzazione degli ambienti interni, in modo da rispondere alle esigenze della nuova destinazione d'uso dell'edificio, mediante piccoli interventi limitati a demolizioni di tramezzi di recente realizzazione, e di nuove partizioni interne, che non modificano l'immagine ed i caratteri dell'edificio, né la sua logica distributiva

Messa in sicurezza strutturale e consolidamento di strutture esistenti, e realizzazione di nuove strutture, ove necessario:

Cfr. progetto strutturale.

Nuovi impianti elettrici e di illuminazione:

Cfr. progetto impianti.

Nuovi impianti di riscaldamento e raffrescamento:

Cfr. progetto impianti.

Interventi per il contenimento dei consumi energetici:

Isolamento termico di solaio di copertura e solaio controterra attraverso la realizzazione di nuovi pacchetti di solai, con tecnologie tradizionali e analoghe a quelle esistenti, ma più prestazionali dal punto di vista energetico.

Realizzazione di un nuovo solaio controterra con vespaio areato per evitare fenomeni legati all'umidità.

Completa sostituzione degli infissi esterni. Quelli attuali (comunque sostituiti in epoca recente) si trovano in pessimo stato di conservazione, alcuni sono mancanti oppure sono stati compromessi da un uso improprio, per cui non è stato possibile recuperarli.

Interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche.

Sostituzione dell'ascensore con un nuovo ascensore rispondente alle attuali normative in tema di abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici. La struttura del nuovo ascensore sarà totalmente indipendente dalle murature esistenti e non comprometterà l'immagine o i caratteri dell'edificio.

Pavimentazione della corte priva di barriere architettoniche, seppur nel rispetto del disegno e dei materiali originari o comunque attualmente presenti.

Messa in quota del locale adibito a sala polivalente, attualmente più basso del livello di calpestio esterno.

Realizzazione di servizi igienici, posti ad ogni piano, dimensionati secondo la normativa in modo da consentire il movimento di una sedia a ruote e tutte le manovre necessarie per l'utilizzazione degli apparecchi sanitari.

Gli interventi previsti sugli **spazi esterni** sono i seguenti:

- Riqualificazione e manutenzione della corte, con ripristino e rifacimento delle pavimentazioni esterne;
- Realizzazione di nuovo marciapiede perimetrale all'edificio con funzione di protezione delle murature dall'umidità del terreno.

4.2. ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE

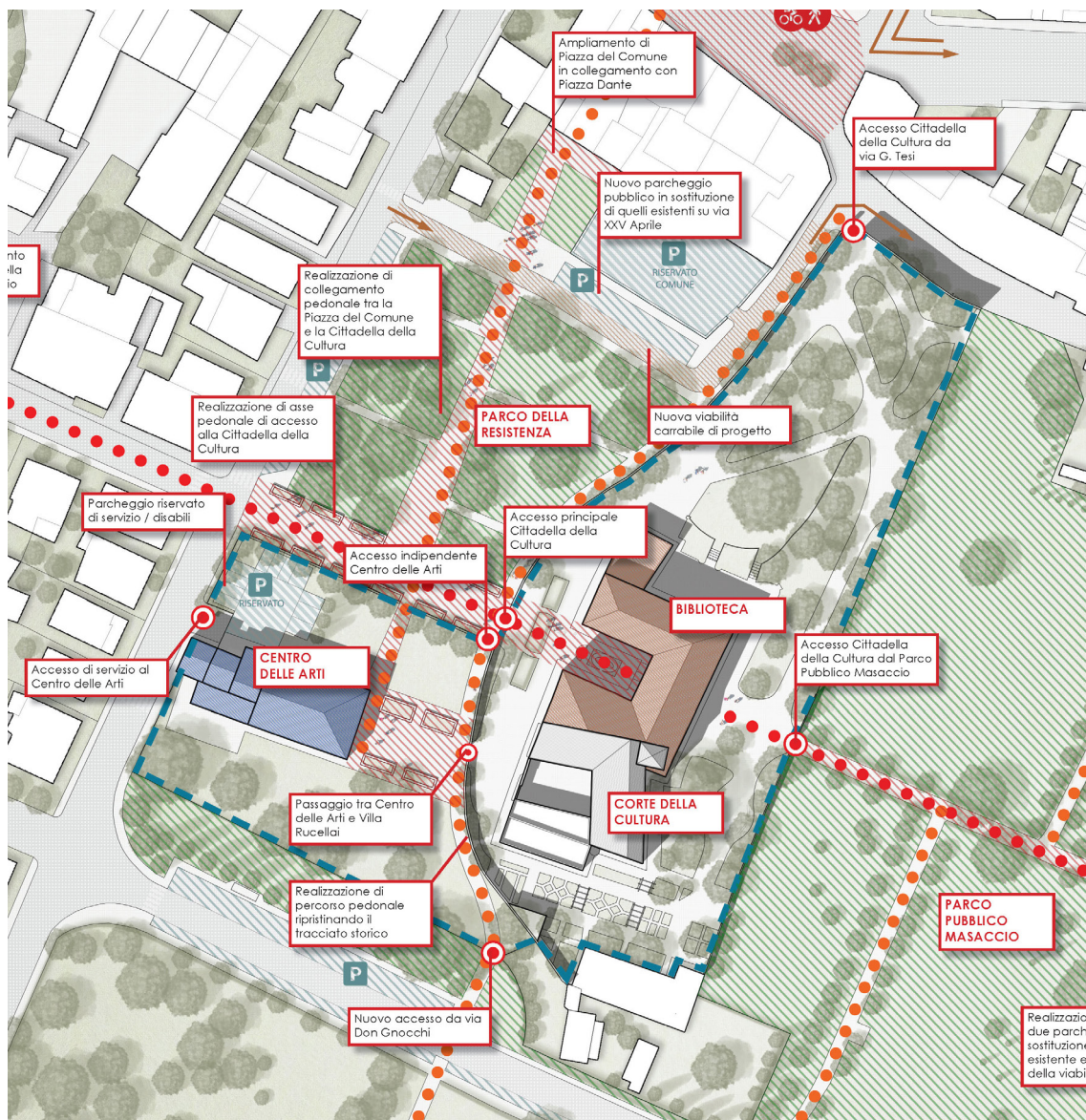
4.2.1. ORGANIZZAZIONE DEGLI ACCESSI

Villa Rucellai si trova all'interno di un'area recintata, adibita a verde pubblico con itinerari ciclo-pedonali. Questo giardino è chiuso da un muro sui lati nord, sud, sud-ovest e sud-est, da una inferriata nel lato nord-ovest al confine con Parco della Resistenza, e da una recinzione metallica nel lato nord-est al confine con Parco Masaccio.

Attualmente il cancello principale di accesso si trova da via XXV Aprile, in asse con l'ingresso alla villa settecentesca.

Un secondo accesso si trova sul lato di Parco Masaccio, anch'esso in asse con via XXV Aprile e con l'ingresso alla villa settecentesca.

Infine, un ulteriore cancello si trova su via G. Tesi.



Planimetria di progetto con i nuovi accessi alla Cittadella della Cultura

Il progetto prevede inoltre di riaprire, nella recinzione di Villa Rucellai, il cancello in ferro posto in asse con la corte quattrocentesca, che anticamente collegava la villa con il suo annesso. La riapertura di questo cancello, oltre a ripristinare la condizione originaria dei luoghi e a riconnettere visivamente e fisicamente la villa ed il suo annesso (legame andato perduto nel tempo), permet-

Progetto definitivo

terà anche una migliore fruizione di tutti gli spazi della Cittadella della Cultura, che si configurerà come un vero e proprio fulcro nei collegamenti tra il centro di Campi Bisenzio e la nuova mobilità intercomunale.

4.2.2. LA CORTE DELLA CULTURA

La parte quattrocentesca di Villa Rucellai ospiterà ambienti legati alla vita comunitaria e culturale di Campi Bisenzio, ed è stata denominata per questo "Corte della Cultura".



Layout funzionale - Pianta piano terra

Fulco del progetto è l'antica **corte**, delimitata su due lati (Nord e Est) dalle due ali del fabbricato quattrocentesco, sul lato Sud da due fabbricati di più recente realizzazione, sul lato Ovest dal muro sul quale si apre il grande portone di accesso.

Progetto definitivo

La corte sarà uno spazio di socializzazione e di aggregazione, aperto alla comunità cittadina. Su di essa si affacciano tutti gli ambienti della parte quattrocentesca della villa.



Layout funzionale - Pianta piano primo

Al piano terreno, nell'ala Est della villa quattrocentesca, si trova il nuovo **caffè letterario**, costituito da una grande sala per la consumazione e la lettura, da una sala con il bancone per le ordinazioni, e da ambienti di servizio quali un ripostiglio, una cucina per lo sporzionamento dei cibi, un servizio igienico e spogliatoio per il personale. La sua collocazione all'interno della corte ed il suo accesso, indipendente da quello della villa, ne consentono un uso autonomo, anche in orari di chiusura degli altri ambienti.

Al piano terreno, nel fabbricato di più recente realizzazione, attualmente adibito a limonaia, trova luogo una piccola **sala polivalente**. La sua collocazione all'interno della corte ed il suo accesso,

Progetto definitivo

indipendente da quello della villa, ne consentono un uso autonomo, anche in orari di chiusura degli altri ambienti.

Nell'altro fabbricato di più recente realizzazione, attualmente adibito a rimessaggio, dato il suo scarso valore architettonico ed il minore pregio dell'ambiente interno rispetto agli altri locali del fabbricato, trovano luogo tutti i **locali di servizio**, di cui l'edificio era sprovvisto: un piccolo deposito e locale tecnico, e i servizi igienici, divisi per sesso ed accessibili alle persone diversamente abili, a servizio di tutti gli utenti della Corte della Cultura.

Al piano terreno, nell'ala Nord della villa quattrocentesca, si trovano dei locali di dimensioni minori, adibiti a **magazzino librario** a servizio della Biblioteca Comunale ospitata nella parte settecentesca della Villa. A questi locali si accede direttamente dalla corte, oppure internamente dal piano terra della villa settecentesca.

Infine, nel punto di incontro delle due ali quattrocentesche della villa, in prossimità della torre medievale, si trovano tutti i **collegamenti verticali**:

- le antiche scale in pietra serena, a doppia rampa rettilinea, alle quali si accede attraverso un bel portale lapideo;
- un locale in adiacenza alla rampa di scale, nel quale è attualmente collocato l'ascensore che serve la parte settecentesca della Villa, e che verrà smantellato e sostituito con un nuovo ascensore, in grado di servire entrambe le parti di Villa Rucellai grazie al doppio accesso contrapposto e a fermate differenziate. Mediante questo intervento anche il piano primo dell'edificio sarà pienamente accessibile alle persone diversamente abili.

Il piano primo è interamente destinato alle **associazioni** legate alla conoscenza e alla promozione territoriale. Si trovano ambienti di diversa dimensione, caratterizzati da una notevole qualità architettonica, e da una grande flessibilità funzionale.

Di notevole pregio è il **loggiato** affacciato a Sud sulla corte, caratterizzato da colonnine in pietra serena che rispondono alle colonne del piano terreno, e chiuso da un'ampia vetrata.

Al piano superiore è stato necessario anche l'inserimento di nuovi **servizi igienici** di cui l'edificio era sprovvisto, distinti per sesso e accessibili alle persone diversamente abili.

Sulla copertura piana dei fabbricati di più recente realizzazione si trovano due ampie terrazze, delle quali è previsto il restauro oltre al rifacimento dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione, attualmente in pessimo stato di conservazione. A causa della difficoltà di accedervi, queste terrazze sono saranno aperte al pubblico, ma solo per manutenzione.