

## PIANURA CENTURIATA FRA CESENA E RAVENNA, BASSA VALLE DEL FIUME SAVIO Itinerari rurali: dalla centuriazione al giardino romantico

### Sezione di Forlì

VILLA MANUZZI, nelle frazioni di Mensa Matellica-Casemurate (Ravenna)  
Al confine fra i comuni di Cesena-Forlì-Bertinoro

#### LE MOTIVAZIONI DELLA SCELTA

Podere di impianto ottocentesco che ha mantenuto nel tempo la sua unitarietà.  
L'interesse è sia architettonico che urbanistico.

**Gli edifici** sono in buone condizioni di manutenzione e conservano sostanzialmente integri i caratteri costruttivi, limitando ad a finiture e modesti interventi le manomissioni anni cinquassanta.

**Nucleo Centrale:** *Villa con Limonaia, giardino progettato, casa del contadino, macero; Casa del Fattore, esterna al giardino storico; Casa del Custode, all'accesso del viale;*

**Roccolo e Paretaio** per l'uccellazione

**Casa di Via Rossa**, nel podere

#### Il podere

Il primo impianto che ha caratterizzato la struttura agraria di questi luoghi è stato quello di epoca romana ben leggibile nella struttura centuriata dei campi qui presente nella maglia poderale di buona parte del tessuto catastale e dei principali confini. Il progetto ha in animo di rendere visibile, sul posto, non solo ai lettori delle mappe topografiche, questo appoderamento con campi rettangolari lunghi circa mt 71 e larghi mt. 35,5 "jugerum" disposti secondo il preciso asse nord/sud (Ravenna/Cesena) impostato sulla direttrice del Dismano. L'impatto estetico e visivo vuole ricostruire la geometrica organizzazione dei campi che ha una ragione agronomica fondata sulla miglior esposizione al sole e sul razionale drenaggio delle acque.

Il podere è di circa 30 ha con fronte di circa 450 mt. sulla Strada Provinciale n. 118 Umbro-Casentinese-Romagnola tratto del Dismano. La sagoma molto compatta ha la profondità di circa mt. 550-600, con affaccio sulle strade comunali di via Rossa, a Sud, lato Cesena, e via Traversa Dismano m.235 (ex Consortile a fondo chiuso), a Nord, lato Ravenna. L'unico edificio nel podere è costituito dal fabbricato ex rurale di via Rossa. Il Nucleo Centrale non è collocato al centro del terreno, ma circa ad 1/3, lato Cesena a circa mt. 130 da via Rossa. Si caratterizza per il viale di circa mt. 270 alberato con pineroli alternati ad frassini e rose.

## BREVE DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI PRINCIPALI

### La storia

L'impianto originario degli edifici si colloca agli inizi del 1800 completamente ristrutturato alla fine del 1800. Nelle Mappe del Catasto del 1833-35 sono rilevati **nel nucleo centrale** tre edifici con sagome diverse da quelle attuali. L'insediamento, denominato Palazzo, è caratterizzato da una percorrenza interna parallela a via Dismano improntata con affacci a sud. **21 aprile 1869** è la data di acquisto da parte del sig. Ernesto Manuzzi dal Demanio Nazionale.

L'attuale impianto è documentato dalle mappe del Catasto Terreni del 1918, è improntato sul nuovo viale di ingresso perpendicolare alla via Dismano ed il fronte principale della Villa ad est e quello degli altri edifici è a sud.

E' rilevato un edificio di diversa consistenza rispetto a quello ora esistente nella **casa su via rossa** con localizzazione leggermente arretrata, denominato "Colombara". La via Rossa in quel punto ruotava a nord, quasi parallela a Via Dismano. Nel Catasto di Impianto del 1918 lo stato dei luoghi coincide allo stato attuale.

La costruzione del **Roccolo** non è rilevata nelle mappe del Catasto del 1830, ma è documentata nel Catasto di Impianto del 1918 con la sagoma ampliata nell'angolo ad est, rispetto allo stato dei luoghi.

### I caratteri geografici

Paesaggio agrario di pianura strutturato da numerosi corsi d'acqua, dalla viabilità che segue i meandri dei paleo alvei e da una trama agricola minuta e frammentata che segue il loro andamento. Rilevante è la presenza di vari tipi di forme insediative, di piccoli agglomerati lineari e chiese isolate, organizzate lungo la viabilità storica fra il fiume Savio e Ronco. La direttrice NORD/SUD costituita dall'asse del fiume Savio, rimarcata dall'andamento della via Dismano e dalla Ss E45 è l'elemento forte di questo tessuto agrario.

### Presenza di acque

Presenza di acque superficiali canalizzate ed attraversamento. A poche centinaia di metri del Canale Emiliano-Romagnolo con andamento trasversale Est/Ovest

### Terreni comunali

La zona era organizzata in grandi proprietà terriere (fra cui si ricordano i Doria Panfili di Roma, i Dal Sale-Spreti), poi si rilevano consistenti poderi della Mensa Arcivescovile di Ravenna. In tempi recenti gran parti di queste terre era nella giurisdizione dell'Ente Delta Padano.

### Terreni incolti e/o abbandonati

I terreni sono coltivati ora in piccoli poderi, con viali alberati, filari isolati, siepi e vegetazione arbustiva ed erbacea nei dossi fluviali.

### Confronto sull'utilizzo del suolo negli ultimi 20 anni dai censimenti ISTAT

L'utilizzo del suolo documentato nelle mappe del 1835 registra la più vasta presenza di "seminativo vitato" e "canapale vitato", quindi prese di terra coltivate inframezzate ad intervalli regolari da filari di viti maritate. E' da segnalare l'isolata presenza di "seminativo" e tre appezzamenti di una certa consistenza di "canapale" che giustificano la presenza delle due vasche in muratura, i "maceri" sul retro del giardino della villa per la lavorazione della canapa.

Negli ultimi 20 anni le coltivazioni sono stati il fruttetto-pescheti e poi seminativo omogeneo. Ora l'attuale utilizzo è quello di vivaio a terra per alberi da frutto, da produzione in vitro, per l'esportazione.

### Area rurale e/o periurbana

Dal punto di vista geografico Villa Manuzzi si colloca in una posizione baricentrica rispetto ai nuclei di Cesena, Ravenna ed ai Lidi Sud a:

**Km 3** dal Casello Autostradale di Cesena Nord, in prossimità del nuovo raccordo in progetto per Venezia,

**Km 3** dallo svincolo di Casemurate sulla SsE45 Ravenna/Roma

**Km 15** dalla Adriatica, Lidi Sud

**Km 10** dalle Colline Cesenati

### Organizzazione agraria

L'organizzazione è quella della Piccola proprietà Contadina con attività specializzata in prodotti per l'agricoltura.

### Tipologia insediativa

**Il nucleo centrale** è costituito dalla Villa con la Casa nel Parco e Limonaia-Cantina. E' compreso in un "Giardino Romantico" di oltre ha.1. I due edifici centrali, ai primi del 1800, erano collegati fra loro, dal 1918 si distinguono in villa con ingresso ad est e casa con ingresso a sud. La Limonaia-Cantina funge da elemento di collegamento fra l'interno del giardino e l'esterno del podere con la pianta a "U" aperta verso il viale di ingresso. Questa funzione di mediazione è sottolineata dalle due grandi aperture negli elementi di testata.

Tutto il **giardino** è recintato, in parte in muratura a vista ed in parte in recinzione con rete metallica sui rimanenti lati, immersa in una fitta ed alta siepe. Due colonne in muratura a "bugna" intonacata e tinteggiata, con ingresso sia carrabile che pedonale, sottolineano la partenza del viale. Due colonne in blocchi di cemento a bugne diamantate, sono collocate in fondo al viale sul passo carraio sulla Strada Provinciale n. 118 e risalgono al "1938". La data era incisa nel muretto di sostegno della rete metallica, che corre su tutto il fronte del podere, sulla strada provinciale. Anche il basso muretto riprende il motivo a bugne delle colonne.

### La Villa

*Tipologia:* Villa di fine ottocento caratterizzato da androne passante sui due piani e da scala a due rampe localizzata nel fronte sud. La pianta rettangolare (mt 12 x mt. 22,50) presenta il corpo centrale su due piani e torretta centrale posta sul fronte di ingresso principale ad Est che sottolinea la centralità dell'androne passante. I due corpi laterali, ad un piano, sono coperti a terrazza. L'edificio è stato completamente ricostruito alla fine del 1800, in luogo di preesistente edificio documentato ai primi del 1800. La tradizione orale ricorda l'anno 1881.

*Struttura Costruttiva* è molto solida, in buono stato di conservazione. La muratura portante è in mattoni pieni con spessore da cm 45 sul perimetro esterno e cm. 33 nella controventatura interna, sui tre piani. Le tramezzature sono sempre in mattoni pieni da cm. 18. Esternamente la muratura presenta un bugnato in corrispondenza della zoccolatura e dei cantonali fino alla linea di gronda. La linea di gronda è sottolineata da mattoni montati a mensola dentate.

L'intonaco a calce originario è in cattivo stato di conservazione, distaccato in ampi punti. Presenta due tonalità in contrasto che sottolineano le zone lisce delle pareti da quelle decorate a bugna.

I pavimenti sono in buono stato di conservazione e sono in cotto dimensioni 30x30 montati in diagonale con bordo dritto a cornice lungo le pareti.

I solai sono di tipo tradizionale in legno e mattoni. Nei vani di rappresentanza sono tutti intonacati e tinteggiati. Alcuni presentano strutture in arelle a volte ribassare, intonacate e decorate, come localizzato nelle tavole del rilievo. Sulle decorazioni sono stati realizzati pesanti interventi negli anni '50, dopo la guerra quando la Villa, da residenza estiva della famiglia, diviene residenza permanente degli ultimi eredi.

La scala è a due rampe in muratura con gradini in arenaria. Tutte le pareti ed il soffitto del vano scala sono decorate.

*Infissi:* In legno con vetri semplici originari con scuroni esterni. Particolari quelli a persiana al piano primo “a scorrere” dentro la muratura. Si rileva la presenza di vetri colorati di gusto neo-liberty nell’androne e nel vano scala.

### **Casa nel Parco**

*Tipologia:* Casa rurale a pianta rettangolare allungata con scala ad una rampa in vano autonomo in diretta corrispondenza con la porta di accesso sul fronte Sud. Lo sviluppo verticale è su due piani con tetto a capanna a vista.

*Struttura Costruttiva:* La muratura portante è completamente in mattoni. I soffitti sono in legno e mattoni intonacati nella zona abitazione; nella zona dei servizi agricoli sono realizzati in piccole voltine in mattoni e traversine in ferro stile “volterranea”. Le camere al piano primo sono direttamente a tetto.

*La scala* è ad una rampa in muratura con gradini costituiti da mattoni. E’ contenuta in vano scala autonomo.

### **Limonaia**

*Tipologia:* La pianta ad “U” è frutto della crescita nel tempo, di una costruzione originaria di più ridotte dimensioni. Era utilizzato come limonaia, ripostiglio, ricovero attrezzi e “bigataia” sopra la cantina, al piano leggermente seminterrato.

L’ala della limonaia è a doppio volume; la zona centrale e l’ala a Nord presentano due piani. Il tetto è a capanna con struttura in legno a vista costituita da semplici capriate incrociate.

*Struttura Costruttiva:* Completamente in mattoni presenta la muratura portante. Il solaio della cantina centrale è in piccole voltine in mattoni e traversine in ferro stile “volterranea” (con un interasse di circa cm.90) è stato negli anni 1950 rinforzato con travi in ferro a “H” con orditura incrociata per poter essere utilizzato a deposito. Il grande vano era originariamente utilizzato a “bigataia” per la produzione dei bachi da seta, fino agli anni della guerra. Leggera è copertura in legno a vista con marsigliesi montate direttamente sui legni e struttura lignea portante a capriata incrociata.

*Pavimenti:* In mattoni originari della costruzione, con zone in battuto di cemento.

*Intonaci:* Le pareti esterne presentano una leggera “scialbatura”. Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

*Scala:* è ad una rampa in muratura con gradini rivestiti in mattoni nell’ala di servizio. E’ contenuta in vano scala autonomo di larghezza mt. 1,00.

Il “**Roccolo**” è una struttura in muratura, ora a pianta esagonale, per una superficie di circa mq. 37, su due piani ciascuno di mq. 18 circa. Elemento caratterizzante è la torretta circolare dal diametro di mt. 2,00 con sviluppo verticale su tre piani, per raggiungere la copertura della costruzione. La torretta di ingresso all’edificio contiene la scala elicoidale costituita da n. 38 gradini monoblocco in pietra arenaria sagomati. Richiama analoghe tipologie riscontrate a Terra del Sole e a Dovadola, in costruzioni medievali fortificate. Da una più attenta analisi si potrebbe verificare se si tratta di un reimpiego ottocentesco di materiale di più antica datazione. Il coronamento della torretta è costituito da n. 17 “merli ghibellini”, a coda di rondine, che fungono da parapetto al coronamento. Questo camminamento è sostenuto da un vero e proprio “beccatello” costituito da archetti circolari che sporgono dalla muratura con mensole sopra ad un marcapiano sagomato. Il vano al piano terra (Hmt. 230) è dotato di due finestre un

una porta ora murata; il piano primo è a tetto con copertura a due falde Hmedia mt. 2,62 (2,09 e 3,15). Qui la muratura si riduce molto di spessore e, sul lato del boschetto sono presenti le feritoie orizzontali con svasatura interna per il “bandeggio” delle armi. Due piccole feritoie in elementi monoliti in arenaria posti in verticali si aprono a sud ed una a forma circolare ricavata in un blocco di pietra arenaria. La muratura della torretta è in mattoni a scarpa fino al cordolo sporgente, sempre in mattoni con sagoma tondeggiate, alla quota dell’architrave della porta. L’architrave della porta è in pietra arenaria ed è sormontato da un arco a sesto acuto. Nella nicchia di questo arco è posta la lapide che reca la scritta: “29 ottobre 1895 / E.M. / caccia 803 uccelli”. Internamente la muratura che accompagna la scala fino al “beccatello” si rastrema ed è coronata da parapetto in ferro. Una botola costituita lastra in lamiera, consente l’accesso fino al coronamento praticabile. *Pavimenti*: In mattoni.

Il termine “Roccolo” è da intendersi come “piccolo Rocco”. Il Rocco è l’antica denominazione della “torre” nel gioco degli scacchi. Per **roccolo** è intesa anche una piccola costruzione, mimetizzata da piante rampicanti, in cui stanno gli uccellatori durante l’attività di caccia. Comunemente con il termine è esteso a tutto l’insieme della costruzione e dell’impianto vegetale esterno, più propriamente “paretaio”. Normalmente la costruzione era costituita da un pergolato e strutture vegetali in legno e vegetazione arborea boscata particolarmente studiata a forma circolare per poter stendere verticalmente le reti di cattura sottili. La cattura era favorita da una duplice azione: da un lato l’impiego di uccelli di richiamo attirava i volatili, da un altro gli uccellatori appostati fungevano da battitori utilizzando uno strumento detto *spauracchio* ed emettendo versi che imitavano i segnali di allarme degli uccelli nei confronti dei rapaci. L’allarme provocato dai battitori spingeva gli uccelli verso le reti, quelli che riuscivano a superare la prima cinta venivano catturati dalle successive.

Il **paretaio** è un’architettura vegetale progettata, realizzata, conservata nel tempo con precise regole fondamentali scientifici. All’estremità era presente una torretta a più piani, nella quale erano conservate le gabbie contenenti gli uccelli da richiamo e dalla quale il roccolatore poteva avere una buona visione di tutta la cinta d’alberi, per spaventare al momento opportuno gli uccelli facendo in modo che questi rimanessero intrappolati nelle reti, appositamente tese. Nel settecento il roccolo era molto in voga fra i nobili. Anche con l’avvento della borghesia e la conseguente decadenza della nobiltà la tradizione del roccolo continuò, se pur in tono minore. E, anche se la ricca borghesia non mostrò la stessa passione per questa forma di aucupio, essa resistette soprattutto fra il popolo contadino. Da pura arte venatoria ridiventa quindi necessità, sistema per procurarsi la cena, commercio per arrotondare i magri profitti dell’agricoltura.

Il roccolo era finalizzato principalmente alla cattura degli uccelli con le reti, ma anche l’aspetto ludico e di socializzazione non era secondario, in quanto esso forniva ai suoi frequentatori occasioni di incontro e divertimento. Il roccolo richiede, per la sua gestione ordinaria, raffinate cognizioni botaniche e giardinistiche per l’impianto di specie adatte, per la potatura degli alberi e degli arbusti per mantenere aperto lo spazio di cattura, per adattare gli alberi alle esigenze degli uccelli che si vogliono attirare; è da ritenere una struttura naturale ed artificiale insieme, in quanto costituita da alberi e arbusti disposti secondo un preciso progetto e con precise finalità. La conservazione ed il mantenimento degli uccelli da richiamo, la stimolazione del canto, richiede una approfondita conoscenza delle specie avicole, delle loro abitudini alimentari e del canto di ciascuna specie.

*Struttura Costruttiva*: La muratura della torretta è in mattoni a scarpa fino al cordolo sporgente, sempre in mattoni con sagoma tondeggiate, alla quota dell’architrave della porta. L’architrave della porta è in pietra arenaria ed è sormontato da un arco a sesto acuto. Nella nicchia di questo arco è posta la lapide che reca la scritta: “29 ottobre 1895 / E.M. / caccia 803 uccelli”. Internamente la muratura che accompagna la scala fino al “beccatello” si rastrema ed è coronata da parapetto in ferro. Una botola costituita lastra in lamiera, consente l’accesso fino al

coronamento praticabile. *Pavimenti*: In mattoni.

**L'edificio in posizione di guardiania**, a circa mt. 6 dal ciglio della Strada Provinciale in prossimità delle colonne, è di modesta consistenza a pianta quadrata con tetto a capanna, trasformato nel tempo, come l'annesso fabbricato ad uso deposito.

**La Casa del Fattore**, posta all'esterno del complesso di Villa Manuzzi, è stata costruita a fine ottocento e si caratterizza per una solida struttura muraria, un'ottimo rapporto aero-illuminazione nei diversi ambienti per il numero di finestre e porte-finestre, con sottotetto ben utilizzabile. Abitata fino agli anni sessanta, non ha subito interventi di manomissione o alterazione della qualità originaria.

Presenta pianta rettangolare compatta ed elegante fronte a sud caratterizzato da un corpo centrale con loggia a tre archi e sviluppo verticale su tre piani coperto da tetto a falde. La tripartitura del loggiato è ripresa dalle aperture ai piani superiori. Le due ali laterali hanno uno sviluppo su due piani e sono coperte con tetto a padiglione. Elementi di finitura sono costituiti dal marcapiano ed dal marcadavanzale sono rigiranti sui quattro fronti e cornici rigiranti a tutte le aperture. E' dotata di due corpi scala. Quello del corpo principale è ora localizzato sul retro del nucleo centrale dell'edificio. E' l'unica struttura introdotta nel 1968 con gradini in battuto di cemento. Nell'ala laterale ovest è localizzata la scala sempre a due rampe in mattoni, di più ridotte dimensioni, che serviva una unità abitativa autonoma, con sede dell'ufficio dell'azienda.

A est dell'edificio principale, nell'aia è localizzato un edificio di servizio costituito due grandi ambienti affiancati, coperti a capanna che può essere può avere un utilizzo autonomo come ulteriore abitazione, o studio professionale, o uffici, o servizi all'attività principale.

#### **Casa di Via Rossa**

*Tipologia*: Progetto unitario. La pianta è quadrata (mt. 10 x mt. 10), come già rilevato nel Catasto di Impianto del 1918. L'ingresso centrale disimpegna le due stanze di abitazione e la stalla collocata sul retro che reca ancora la struttura della mangiatoia e le aperture quadrate. La scala è contenuta in vano parallelo al fronte e disimpegna le quattro camere con bagno al piano primo: due sono a tetto e due sono controsoffittate. L'edificio è frutto di un progetto unitario che ha dato attenzione alla geometria delle quattro facciate nell'equilibrio ed il dimensionamento delle aperture, sottolineati anche dagli elementi decorativi su tutti i fronti: cornici marcapiano, marcadavanzale, cornicione con beccatelli, localizzazione dei comignoli.

*Struttura Costruttiva*: Completamente in mattoni presenta la muratura portante con spessore di cm. 33 e tramezzi interni da cm. 8. Il solaio è stato rifatto in traversine di ferro e tavelloni nell'ex stalla, quelli degli altri vani mantengono la struttura in legno con travi e travetti.

*Pavimenti*: In graniglia di diversa pezzatura, in ceramica ed in mattoni.

*Intonaci*: Le pareti esterne presentano una leggera "scialbatura".

#### **I VALORI ESPRESSI**

La ricerca che sta alla base di questo progetto ha l'obiettivo di riqualificare l'identità culturale di un luogo. Questo non significa istituire un museo all'aperto, ma un esempio di recupero intelligente ed attento, inserito nell'attuale contesto socio-economico. Adesso le definiamo "*emergenze*", ma il "roccolo, il paretaio, la villa, il giardino, la casa rurale ed il campo" nella realtà sono "*segni molto labili e sottili*" legati alla logica ed alla storia di questo territorio, che i nostri attuali mezzi rischiano di cancellare o nascondere.

L'opportunità che si viene a costituire con questo Piano Unitario è quella di mantenere e dare vita a quei procedimenti "antichi e moderni" quali: misurare la terra, creare allineamenti, una sistemazione modulare dello spazio e dei fossi per il drenaggio delle acque. Il complesso di Villa Manuzzi è un esempio di come la centuriazione costituisce la struttura portante di questo territorio, anche in condizioni economiche, sociali, temporali profondamente mutate. Questa continuità di filari, fossi, strade allineate ed ortogonali fra loro, in un ritmo cadenzato è la

dimostrazione che ciò che funziona tende a permanere. Questo principio di funzionalità è valido in quanto la sistemazione agraria romana era strettamente connessa alle condizioni geomorfologiche ed idrografiche e finisce per diventare una “seconda natura”. Qui il complesso di Villa Manuzzi costituisce l’esempio di una “Quadra” (370x370 mt). Aspetti di più ampio respiro si leggono ancora chiaramente nella pianura ravennate attorno ad importanti nuclei come Lugo, Bagnacavallo, Faenza, e Cesena ed Imola.

La scelta di mostrare la trama minuta della formazione di un territorio agricolo porta ad approfondimenti della storia umile e concreta della nostra campagna. Nel nostro mondo dove le immagini “esplodono” e l’oggetto tangibile porta immediata attrazione, c’è la necessità di fare parlare questa storia minuta, di “mostrare la storia”, di tradurre il punto di vista dello specialista, di raccontare il progetto

### **LE PROPOSTE DI TUTELA**

La localizzazione quindi delle nuove strutture “leggere” da inserire, ma con forte impatto visivo, quali serre ed ombrai necessita di una pianificazione la cui geometria e capisaldi trova un utile riferimento nell’originaria struttura di impianto di questi luoghi. Anche la ricostruzione di un “orto di casa”, di filare di vite “maritata al gelso” intervallata a campo di canapa, evidenza e ripropone il recupero di una tradizione agraria. La localizzazione di queste piantumazioni tradizionali è prevista nell’area presso la Casa di Via Rossa che può essere recuperata ad agriturismo, e qualificarsi come punto di riferimento didattico in cui raccogliere la documentazione di questa storia agraria, da inserirsi nella maglia di didattica ambientale, di parchi educativi ed ecomusei, già vivace in ambito provinciale. Per rendere più esplicita l’attività colturale, oltre alle presentazioni di piante in serre e vivai, è in progetto l’organizzazione di una zona dove si trovano “l’orto di casa”, con piante officinali, ortaggi su impianto tradizionale con l’uso di arbusti e siepi locali. Particolare attenzione all’attività in laboratorio di tipo specialistico per la didattica negli Istituti Agrari.

### **SUGGERIMENTI PER UN’ECONOMIA SOSTENIBILE**

Restauro degli edifici esistenti e del verde nella componente storica e naturalistica. Il Progetto Unitario è di tipo turistico rurale ricreativo con gli obiettivi di:

- *educazione ambientale*, con itinerari didattici “dal pieno campo, all’orto di casa”, “dal vivaio al giardino storico”, con laboratorio vivaistico e corsi specializzati per Istituti Agrari;
- *sport all’aria aperta*, zone di verde attrezzato, tennis, cicloturismo, piscina...
- *osservatorio faunistico*, valorizzazione del roccolo e del paretaio
- *strutture ricettive*, agriturismo, room breakfast, turistico-ricreativo del tempo libero, per feste ed eventi.

### **MACRO USI E FUNZIONI**

- *Uso Agricolo*, nel suo aspetto floro-vivaistico localizzato nell’area agricola
- *Uso Direzionale*, Polo Informatico Tecnologico localizzato nell’emergenza architettonica della Villa
- *Uso Convegnistica Aule Didattiche*, localizzati nella Limonaia, zona di filtro fra il giardino storico ed il terreno agricolo
- *Uso Turistico*, ricreativo di ristorazione e accoglienza negli edifici esistenti; ricettivo nelle nuove edificazioni; con attrezzature sportive e per il tempo libero nel verde privato del perimetro storico ed una porzione del terreno agricolo in adiacenza al verde privato.
- *Uso Didattico*, all’aperto nel roccolo-paretaio e nella casa di via rossa.
- *Viabilità Interna ciclo-pedonale e Parcheggi*, quale integrazione fra le diverse funzioni.

Le funzioni previste, oltre quella abitativa, sono quella di Centro Direzione con Sala Convegni, Foresteria, Ristorazione, B&B, Attività Ricettiva, inserite in un contesto Agricolo di Azienda Florovivaistica. Il filo conduttore che lega le diverse realtà economiche (produttivo-direzionale-turismo rurale-agricoltura) è la riqualificazione del verde, della coltura dei campi nei suoi aspetti storici e produttivi. Quindi l'impegno è stato quello del censimento delle piante esistenti, del progetto della loro manutenzione e del ripristino quegli elementi che sono andati perduti. L'obiettivo della valorizzazione verrà attivato nel tempo puntando sugli aspetti della didattica nei diversi ordini e gradi scolastici sia della fruizione per studiosi dei diversi settori. I punti di interesse sono costituiti dalla creazione di: turismo diffuso (agriturismo, bed and breakfast, tracciati pedonali e ciclabili), attività agraria sostenibile (biodiversità, recupero delle coltivazioni e delle tecniche tipiche/tradizionali).