

# Tenuta dei Glicini

// Colline di Firenze

PROPERTY BOOK

[www.fiesolihomes.com](http://www.fiesolihomes.com) | [info@fiesolihomes.com](mailto:info@fiesolihomes.com)

FLORENCE, TUSCANY - ITALY



SINCE 1981

**FIESOLI HOMES**

Curated Properties





HISTORICAL VILLA | FARMHOUSE | ITALIAN GARDEN | APPROX. 7 HA LAND





# Tenuta dei Glicini

## // 16th-century estate

Tenuta i Glicini è una **dimora storica di origine cinquecentesca**, che conserva ancora oggi la forza e la chiarezza del suo impianto originario.

Qui l'architettura non è solo memoria, ma presenza: i volumi, le proporzioni, la sequenza degli spazi raccontano una **casa pensata per rappresentare, ma capace di adattarsi con naturalezza alla vita contemporanea**.

La ristrutturazione ha attraversato ogni livello della proprietà, restituendo ambienti solidi, luminosi, immediatamente abitabili. **Il cotto antico, la pietra, gli affreschi e i dettagli originari** non sono elementi isolati, ma parte di un linguaggio coerente che definisce identità e carattere.

Accanto alla villa, la **fattoria** introduce una dimensione più libera, ampliando le possibilità d'uso senza alterare l'equilibrio complessivo della proprietà.

È una casa che si impone per misura e completezza.

Una tenuta dove rappresentanza e quotidianità convivono, con una naturalezza che appartiene solo alle architetture che hanno attraversato il tempo.

*Tenuta i Glicini is a 16th-century historic residence that still retains the strength and clarity of its original layout.*

*Here, architecture is not just memory, but presence: volumes, proportions, and the sequence of spaces define a house conceived for representation, yet naturally suited to contemporary living.*

*The restoration has touched every part of the property, resulting in interiors that are solid, luminous, and immediately livable. Antique terracotta, stone, frescoes, and original details are not isolated features, but part of a coherent language that defines identity and character.*

*Alongside the villa, the farmhouse introduces a more flexible dimension, expanding the ways the property can be used while preserving its overall balance.*

*This is a house defined by its completeness and sense of measure.*

*An estate where representation and everyday living coexist with a natural ease that only time can shape.*









Ogni parte ha una funzione precisa,  
ma è nella relazione tra gli spazi che  
la proprietà prende forma.

*Each part has a clear function, yet it is  
in the relationship between spaces that  
the property takes shape.*





## Gli accessi e la percezione della villa

### *Access and the perception of the villa*

La villa si raggiunge attraverso due accessi distinti, che restituiscono due letture diverse ma complementari della proprietà.

Dal lato del muro di cinta storico, completamente ricoperto da glicini secolari, si trovano gli ingressi carrabili principali. È qui che avviene **l'ingresso di rappresentanza**, direttamente al piano nobile. Questo fronte è più raccolto, protetto dalla presenza di alberi maturi che schermano la vista e costruiscono una sensazione di privacy immediata.

Sul lato opposto, **il viale di cipressi** attraversa il terreno e accompagna progressivamente verso la villa e la terrazza panoramica. Da questa direzione la percezione cambia: la proprietà si apre, lo sguardo si allunga e la vista diventa completa, permettendo di cogliere l'intero disegno della tenuta.

Due ingressi, quindi, che non sono alternativi ma complementari: **uno più riservato e rappresentativo, l'altro più aperto e paesaggistico.**

*The villa is approached through two distinct access points, offering two different yet complementary readings of the property.*

*On the side of the historic boundary wall, entirely covered in mature wisteria, are the main vehicular entrances. This is where the **formal entrance** is located, leading directly to the piano nobile. This façade is more contained, sheltered by mature trees that filter the view and create an immediate sense of privacy.*

*On the opposite side, **a cypress-lined drive** crosses the grounds and gradually leads toward the villa and its panoramic terrace. From this direction, the perception shifts: the property opens up, the view extends, and the full composition of the estate becomes visible.*

*These two approaches are not alternatives but complements: **one more reserved and representational, the other more open and landscape-oriented.***









## Disegno e continuità *Design and Continuity*

È allontanandosi che la proprietà si rivela.

Dall'alto, il disegno diventa evidente: la villa, la parte agricola, il giardino all'italiana che tiene insieme tutto, il parco che si apre oltre. Non sono elementi separati, ma parti di un sistema costruito nel tempo.

Il muro di cinta, coperto da glicini secolari, segna il limite e allo stesso tempo introduce. Il viale di cipressi accompagna l'ingresso con una progressione lenta, mentre i percorsi interni restano semplici, leggibili.

Le aperture ad arco, invase dalla vegetazione, non sono un gesto decorativo. Sono il punto in cui architettura e paesaggio si incontrano senza soluzione di continuità.

Qui l'esterno non circonda la casa. La completa.

*It is only by stepping back that the property fully reveals itself.*

*From above, the composition becomes clear: the villa, the former agricultural wing, the Italian garden holding everything together, and the park extending beyond. These are not separate elements, but parts of a system shaped over time.*

*The boundary wall, covered in mature wisteria, defines the edge while also introducing the space. The cypress-lined drive leads in with a measured progression, while the internal paths remain simple and legible.*

*The arched openings, partially overtaken by vegetation, are not decorative gestures. They are the point where architecture and landscape meet without interruption.*

*Here, the exterior does not surround the house. It completes it.*









# Affresco domestico

## // Light, surface, depth

### Sequenze di rappresentanza *Sequences of Representation*

**Il piano nobile è costruito come una  
progressione.**

I saloni si susseguono in modo naturale, senza interruzioni forzate, creando una zona di rappresentanza ampia ma leggibile. La sala da pranzo, con camino antico, mantiene una dimensione più raccolta, mentre una cucina accogliente, uno studio e una prima camera completano il livello.

I pavimenti in cotto antico — in alcuni ambienti lavorati con disegni a piccoli rombi — introducono una variazione discreta, mai decorativa. La materia è presente, ma sempre equilibrata dalla luce.

*The piano nobile is conceived as a progression.*

*The reception rooms unfold in sequence, without forced interruptions, creating a generous yet legible space for hosting. The dining room, with its historic fireplace, retains a more intimate scale, while a coach kitchen, a study and an additional bedroom complete the level.*

*The antique terracotta floors — in some rooms arranged in small diamond patterns — introduce subtle variation, never decorative. The material presence is evident, yet always balanced by light.*























# Atmosfera privata

## // A more private rhythm

### Salendo e scendendo, la casa si ritira.

Il piano superiore è dedicato alla zona notte, con camere e bagni organizzati in modo chiaro e regolare. Gli ambienti mantengono proporzioni generose e una continuità materica che accompagna tutta la villa.

Scendendo, l'atmosfera cambia. Quelli che un tempo erano ambienti di servizio diventano oggi il cuore della casa, in diretto dialogo con l'esterno, aprendosi sul giardino all'italiana e sulla terrazza panoramica. Una cucina ampia e caratteristica, alcune stanze di servizio e altre si affacciano direttamente verso l'esterno.

Qui il rapporto con il paesaggio è immediato. Le aperture verso il giardino e il verde circostante rendono questo livello particolarmente adatto alla vita quotidiana, in naturale continuità con gli spazi esterni.

### *Ascending and descending, the house becomes more private.*

*The upper floor is dedicated to the sleeping quarters, with bedrooms and bathrooms arranged in a clear and regular way. The rooms retain generous proportions and a consistent material language that runs throughout the villa.*

*Descending, the atmosphere shifts. What were once service areas now form the heart of the house, in direct dialogue with the outdoors, opening onto the Italian garden and the panoramic terrace. A spacious, characterful kitchen, additional utility rooms, and further rooms all connect directly to the exterior.*

*Here, the relationship with the landscape is immediate. Openings onto the garden and surrounding greenery make this level particularly suited to everyday living, in natural continuity with the outdoor spaces.*







# Eleganza senza Ostentazione

// *Elegance, naturally present*

L'eleganza qui non è costruita.  
È già presente nei dettagli.

Gli affreschi, i pavimenti in cotto antico, i camini in pietra definiscono gli spazi con naturalezza, senza mai imporsi. Anche negli ambienti più ampi, la percezione resta misurata: ogni elemento ha un ruolo preciso, senza sovrapporsi agli altri.

La materia è continua, coerente. La luce la attraversa, la alleggerisce, la rende abitabile.

È una casa che può essere vissuta così com'è, oppure riletta con un linguaggio più contemporaneo, lasciando che siano gli elementi originari a mantenerne identità e carattere.

*Elegance here is not constructed.  
It is already present in the details.*

*Frescoes, antique terracotta floors, and stone fireplaces define the spaces with natural ease, never imposing themselves. Even in the larger rooms, the perception remains measured: each element has a clear role, without overlapping.*

*The material language is consistent and continuous. Light moves through it, softening it, making it livable.*

*This is a house that can be lived as it is, or reinterpreted through a more contemporary lens, allowing the original elements to retain its identity and character.*









# Oltre la Villa

## //Independent, yet connected

Il giardino all'italiana separa la villa dalla vecchia **fattoria**, oggi suddivisa in tre appartamenti indipendenti.

Qui l'atmosfera cambia leggermente: **il linguaggio è più rustico**, legato alla tradizione agricola, ma sempre ordinato e coerente.

**Una presenza discreta ma strategica**, che amplia naturalmente le possibilità di utilizzo della proprietà: dall'accoglienza di ospiti alla gestione familiare su più livelli, fino a un uso parzialmente autonomo degli spazi.

*The Italian garden separates the villa from the former **farmhouse**, now arranged into three independent apartments.*

*Here, the atmosphere shifts slightly: **the language becomes more rustic**, rooted in its agricultural origins, yet still composed and coherent*

*A **discreet yet strategic presence** that naturally expands the ways the property can be used — from hosting guests to accommodating extended family, or managing part of the estate independently.*







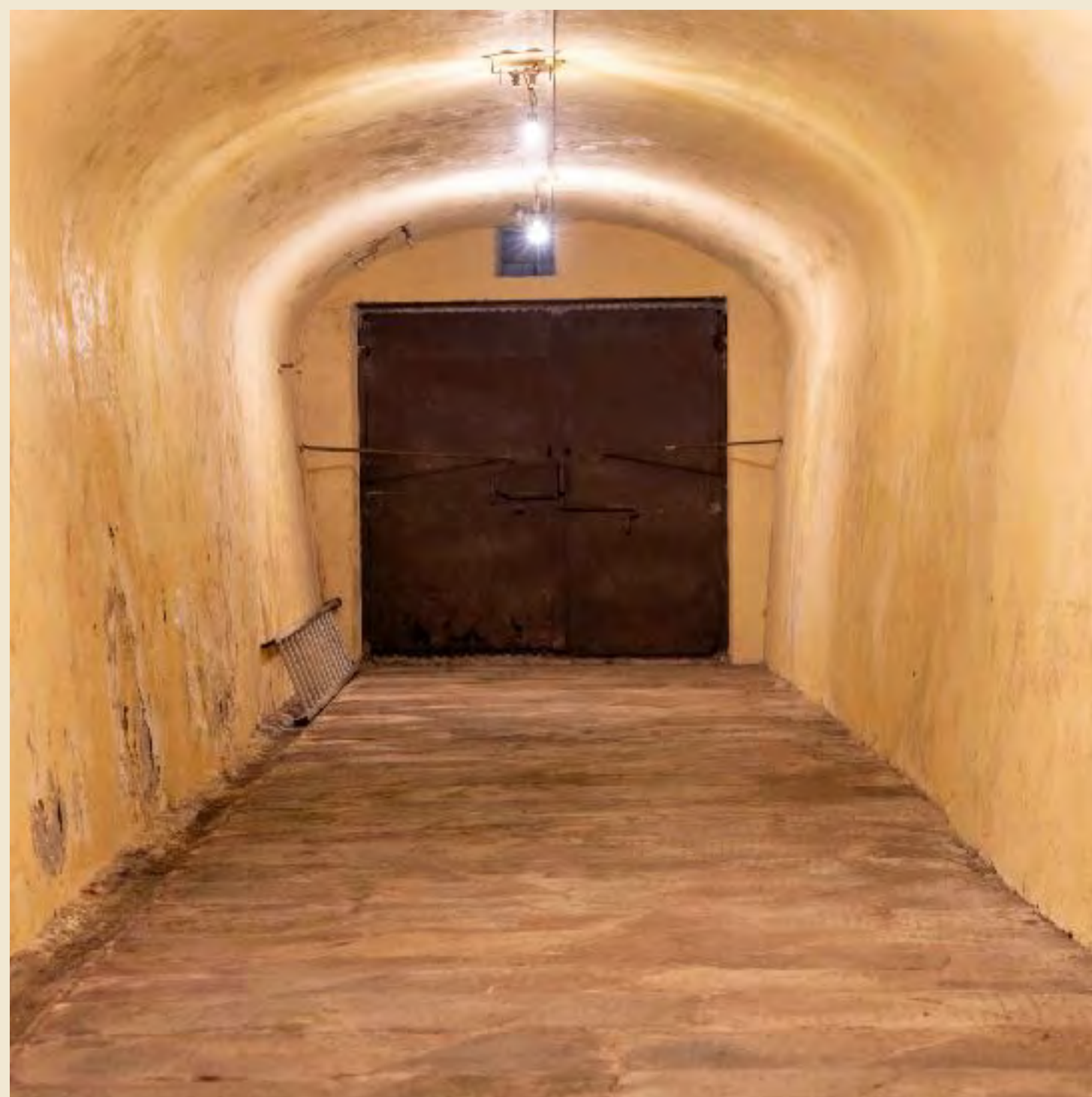












## Spazio sotto, spazio libero

Al livello seminterrato, una grande cantina con volta a botte in mattoni introduce una scala diversa.

È uno spazio continuo di oltre 100 mq, senza una funzione definita. La sua forza sta proprio nella neutralità: può essere interpretato come area espositiva, spazio conviviale, zona benessere o rimessa per auto.

## *Space Below, Open Possibilities*

*At the basement level, a large vaulted cellar introduces a different scale.*

*It is a continuous space of over 100 sqm, without a fixed function. Its strength lies in its neutrality: it can be interpreted as an exhibition area, a convivial space, a wellness area, or a garage.*







# Firenze / Tuscany

---

## Technical Details

**Superficie interna:** circa 900 mq villa principale + circa 600 mq fattoria

**Interior surface:** *approx. 900 sqm main villa + approx. 600 sqm former farmhouse*

**Struttura:** villa storica su più livelli con torretta, affiancata dalla fattoria con limonaia e unità indipendenti

**Layout:** *historic multi-level villa with tower, alongside a former farmhouse with limonaia and independent units*

**Spazi esterni:** giardino all'italiana centrale, terrazza panoramica e percorsi alberati

**Outdoor areas:** *central Italian garden, panoramic terrace and tree-lined avenues*

**Annessi:** fattoria suddivisa in tre appartamenti indipendenti

**Outbuildings:** *former farmhouse arranged into three independent apartments*

**Terreno:** circa 6–7 ettari con giardino, parco e oliveta

**Land:** *approx. 6–7 hectares including garden, park and olive grove*

**Accessi:** tre accessi carrabili indipendenti

**Access:** *three independent vehicular entrances*

**Stato:** ottimo stato manutentivo, completamente ristrutturata

**Condition:** *excellent condition, fully restored*



## Il Luogo - *The Place*

La proprietà si trova sulle colline di Lastra a Signa, alle porte di Firenze, in una posizione aperta e ben collegata. Una collocazione che unisce immediatezza e respiro: la città è vicina, ma resta sullo sfondo.

Il contesto è quello delle prime colline fiorentine, tra ville storiche, oliveti e giardini consolidati, in una continuità naturale tra architettura e paesaggio. Qui la campagna non è isolamento, ma una forma più ampia di abitare.

La vicinanza all'aeroporto e ai principali collegamenti rende la proprietà facilmente accessibile, mantenendo allo stesso tempo riservatezza e misura.

*The property is set in the hills of Lastra a Signa, just outside Florence, in an open yet well-connected position.*

*A location that balances immediacy and space: the city is close, yet remains in the background.*

*The surrounding context reflects the Florentine hills, defined by historic villas, olive groves, and established gardens, in a natural continuity between architecture and landscape.*

*Here, the countryside is not isolation, but an extended way of living.*

*Close to the airport and key connections, the property remains easily accessible while preserving privacy and a sense of measure.*

