

Locanda d'Autore

// Versilia, Lucca

PROPERTY BOOK

www.fiesolihomes.com | info@fiesolihomes.com

FLORENCE, TUSCANY - ITALY



SINCE 1981

FIESOLI HOMES

Curated Properties





BOUTIQUE HOTEL | 12 SUITES | QUIET LOCATION | FURNISHED & DETAILED



Locanda d'Autore

// Between coast and quiet

“Locanda d'Autore” è un nome che nasce dal contesto, prima ancora che dalla casa.

Il termine “locanda” richiama una tradizione di accoglienza misurata, non standardizzata. “D'autore” introduce invece un'idea di scelta, di costruzione consapevole, di identità riconoscibile.

Nel tempo, questo si è tradotto in una presenza concreta: una clientela che ritorna, stagioni già programmate e una selezione in pubblicazioni di settore che ne hanno riconosciuto coerenza e posizione.

È un boutique hotel, nel senso più corretto del termine.

Ma resta una casa che appartiene al suo luogo.

“Locanda d'Autore” is a name shaped by its setting as much as by the house itself.

The word "locanda" suggests a more measured form of hospitality, rooted in tradition rather than standardisation. "D'autore" introduces authorship: a place shaped by choices, with a clear and recognisable identity.

Over time, this has translated into continuity: returning guests, a fully booked 2026 season, and a significant portion of 2027 already secured. The property has also been featured in selected hospitality publications, recognised for the consistency between atmosphere, setting and experience.

It operates as a boutique hotel in the most grounded sense.

But it still reads as a house.























Versilia Riservata

// Quiet Versilia

Siamo sulle colline di Camaiore, in provincia di Lucca, lungo uno dei tratti più riconosciuti della costa toscana. La Versilia è da sempre associata a località come Forte dei Marmi e Pietrasanta, luoghi noti per la loro vita culturale, le gallerie, i ristoranti e la vicinanza al mare.

Questa proprietà si colloca appena sopra quel sistema, in una posizione che ne mantiene tutti i vantaggi, ma ne attenua il ritmo. In pochi minuti si raggiungono la costa e i centri principali, ma il contesto resta collinare, più silenzioso, più leggibile.

Il paesaggio è quello tipico dell'entroterra versiliese: vegetazione mediterranea, aperture verso il mare, una luce che cambia durante il giorno e definisce gli spazi senza mai essere statica.

È una posizione che funziona per chi cerca accesso, ma non esposizione. Un modo più misurato di vivere la Versilia.

The property is set on the hills above Camaiore, in the province of Lucca, along one of the most recognised stretches of the Tuscan coast. Versilia is traditionally associated with destinations such as Forte dei Marmi and Pietrasanta — known for their cultural scene, galleries, restaurants and proximity to the sea.

This house sits just above that system, in a position that retains its advantages while softening its pace. The coast and main towns can be reached within minutes, yet the setting remains hillside — quieter, more composed.

The landscape reflects the character of inland Versilia: Mediterranean vegetation, open views towards the sea, and a quality of light that shifts throughout the day, shaping the atmosphere without fixing it.

It is a location that offers access without exposure. A more measured way to experience Versilia.









La Giusta Misura

// The Measure

Spazi che sanno già funzionare

La casa si sviluppa su **circa 800 mq**, distribuiti su **più livelli** con una chiarezza che si percepisce subito. Nulla sembra aggiunto, nulla provvisorio. La struttura è il risultato di un'evoluzione coerente, costruita per accogliere e per essere vissuta con naturalezza.

Gli spazi comuni si aprono uno sull'altro senza interruzioni: saloni, ambienti di passaggio, luoghi pensati per stare e per muoversi. Il ritmo è continuo, mai frammentato.

Le **circa 12 camere**, tutte con bagno, sono distribuite in modo da garantire autonomia e allo stesso tempo una coerenza d'insieme. Ogni ambiente mantiene una propria identità, ma resta parte di un sistema più ampio.

Quello che colpisce non è la dimensione, ma l'equilibrio.

La casa non chiede di essere reinterpretata. Ha già trovato la sua forma, e la mantiene.

Spaces that already know how to work

The house unfolds across approximately 800 sqm, arranged over multiple levels with a clarity that is immediately perceptible. Nothing feels added, nothing feels provisional. The layout has been shaped over time to support a very specific way of living — and hosting.

The common areas open into one another with ease: living rooms, transitional spaces, areas designed to gather and to move through, without interruption. The rhythm is continuous, never fragmented.

Around 12 bedrooms, each with its own bathroom, are distributed in a way that preserves both independence and coherence. There is privacy, but also a sense of belonging to a larger whole.

What stands out is not scale, but balance. The house does not need to be reimagined. It has already found its structure — and holds it.





















Luce e Paesaggio

Between light and landscape

All'esterno, la casa respira senza mai esporsi troppo.

Il terreno di circa 1,5 ettari si sviluppa attorno alla proprietà con una struttura semplice, fatta di terrazze, zone d'ombra e spazi che accompagnano naturalmente i momenti della giornata. Non c'è un punto dominante, ma una sequenza di luoghi da attraversare.

I dehor e le aree all'aperto sono pensati per essere vissuti con continuità, tra interno ed esterno, senza interruzioni. La **piscina** si inserisce con misura, in relazione diretta con la luce e con la vista verso la costa.

Il mare si percepisce sempre, ma non diventa mai protagonista. Resta sullo sfondo, come una presenza costante.

Outside, the house opens without ever fully exposing itself.

The approximately 1.5 hectares of land unfold around the property with a simple structure of terraces, shaded areas and spaces that naturally follow the rhythm of the day. There is no single focal point, but a sequence of places to move through.

*Outdoor living areas and dehors extend the interiors with ease, creating continuity rather than separation. The **swimming pool** is positioned with restraint, aligned with the light and the distant view of the coast.*

The sea is always there, but never takes over. It remains in the background — a constant presence.







231













Tra Arte e Abitare

//between Art and Living

Qui lo stile non è dichiarato, si costruisce per rimandi.

La base resta quella toscana, intonaci chiari, superfici materiche, proporzioni pulite, ma viene attraversata da una ricerca precisa sugli arredi e sui dettagli. **Pezzi di modernariato, soprattutto anni Cinquanta, dialogano con elementi contemporanei e con oggetti scelti nel tempo, senza mai diventare esercizio di stile.**

I colori non sono neutri per default: emergono, ritornano, si riprendono tra una stanza e l'altra. **Ci sono accenti, contrasti controllati, continuità sottili che tengono insieme gli spazi senza uniformarli.**

Le luci sono parte del progetto, non un'aggiunta: lampade di design, punti luce calibrati, atmosfere che cambiano nelle ore del giorno e accompagnano la casa senza mai sovrastarla.

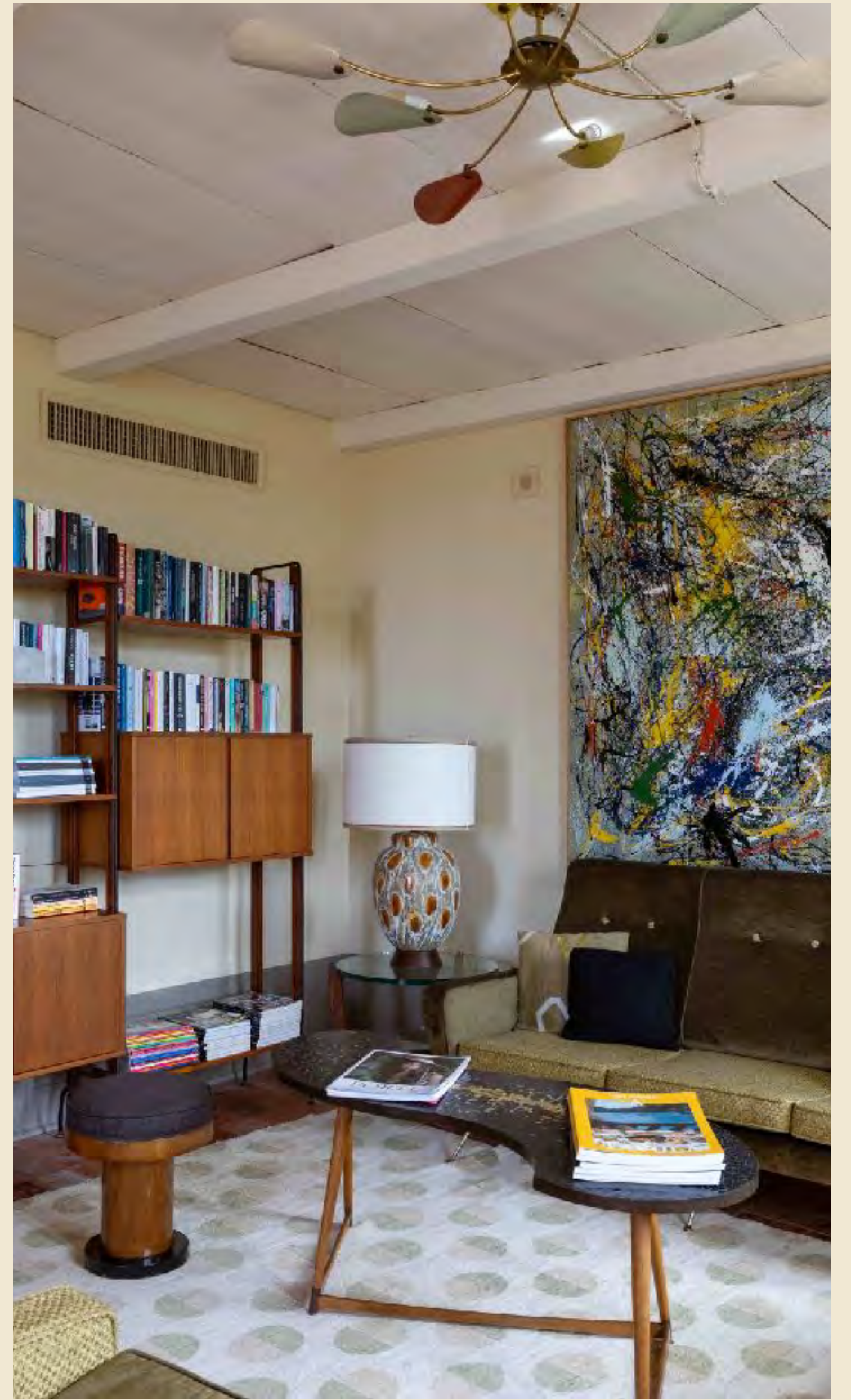
Here, style is not declared — it is built through echoes.

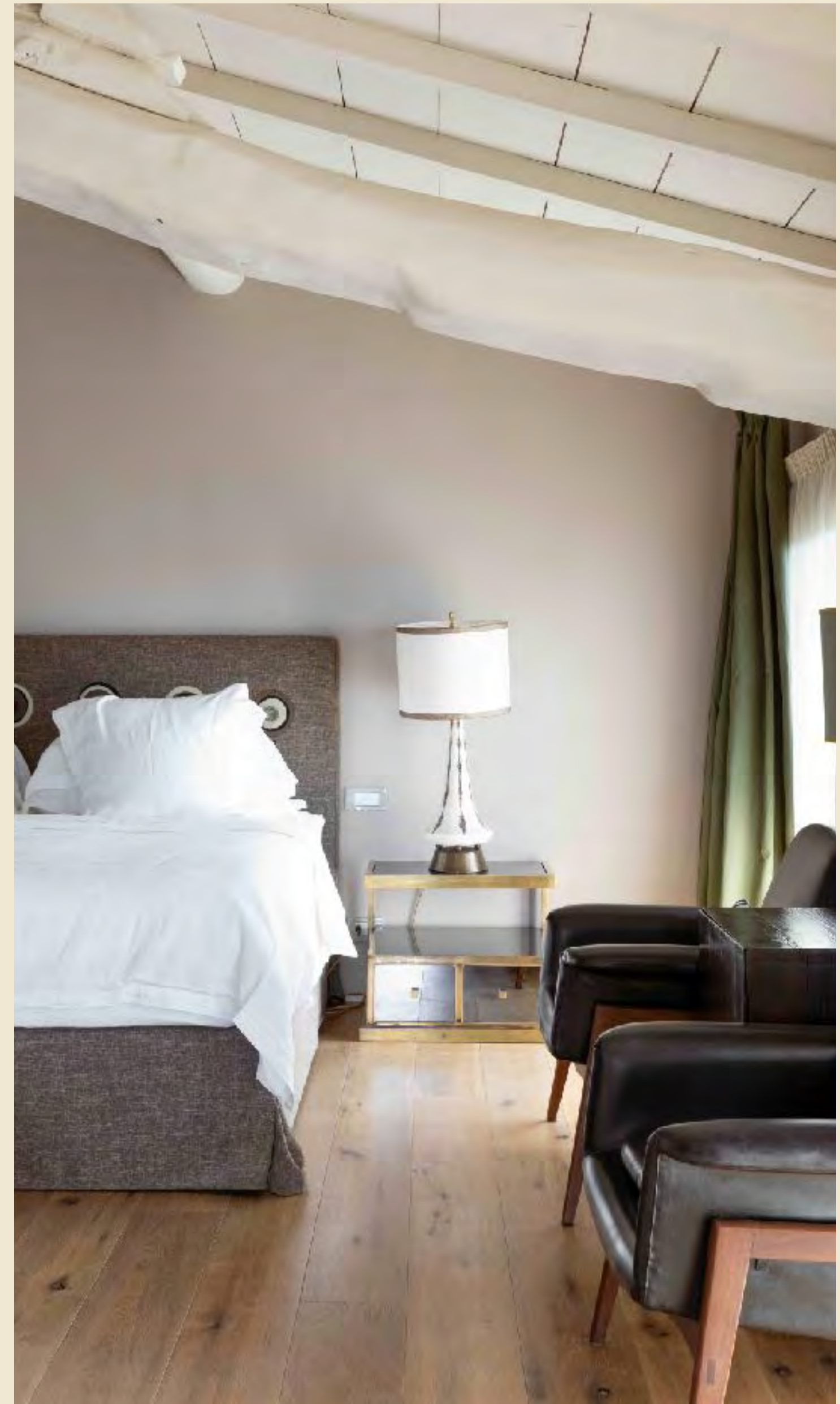
*The foundation is distinctly Tuscan — light plasters, textured surfaces, clean proportions — yet it is shaped by a more deliberate layer of choices. **Mid-century pieces, particularly from the 1950s, sit alongside contemporary elements and carefully sourced objects, collected over time rather than assembled at once.***

*Colour is used with intention. It appears, disappears, and returns across rooms, creating subtle connections without forcing uniformity. **There are accents, controlled contrasts, and recurring tones that hold the spaces together.***

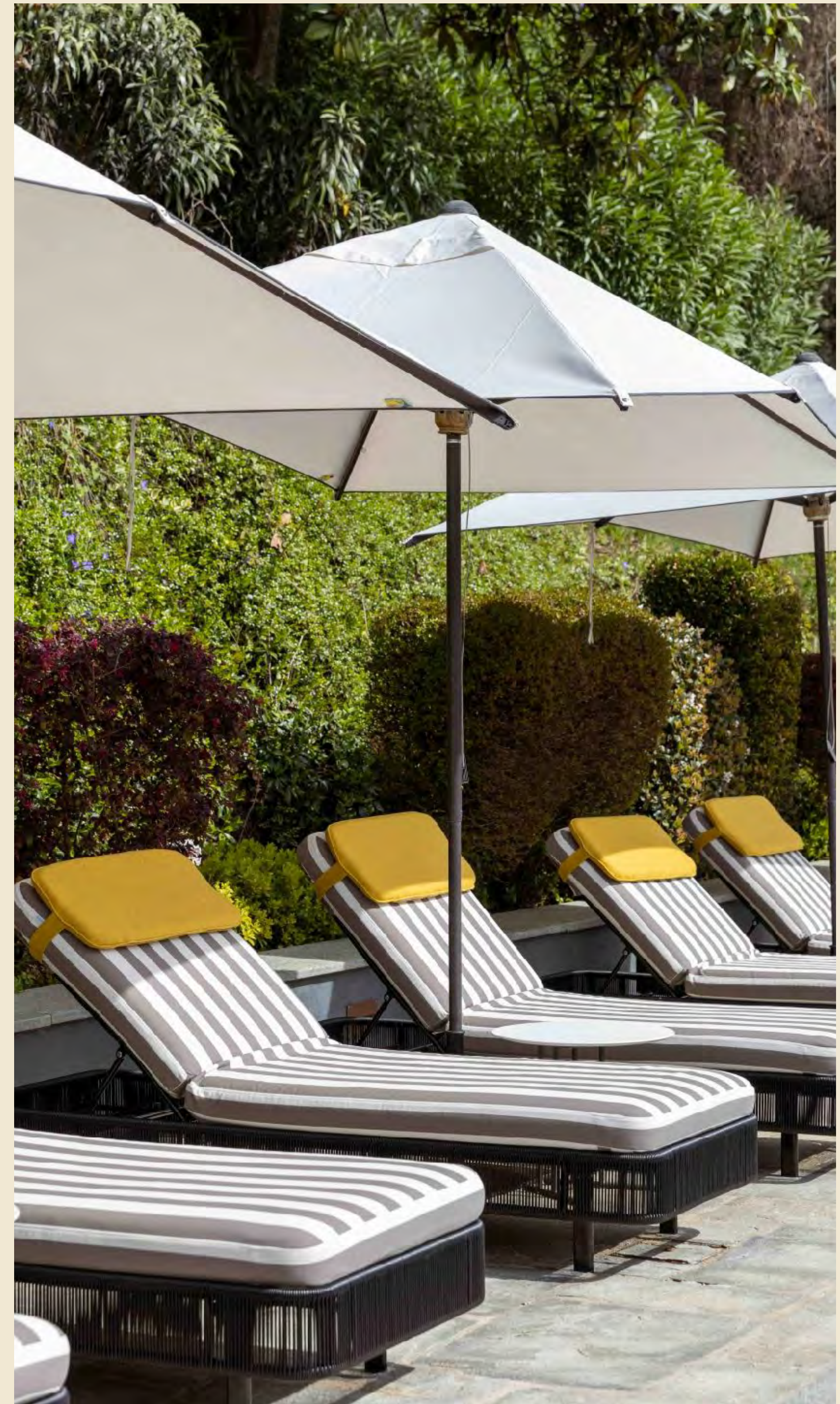
Lighting is part of the architecture. Design fixtures, calibrated points of light, atmospheres that shift throughout the day and define each space without overwhelming it.











Non è una scenografia.
È un'identità costruita nel tempo, ed è ciò che resta.

It is not a set.

It is a way of living, built over time — and it stays.

All'esterno, lo stesso linguaggio continua.

Tessuti, arredi, zone d'ombra e dehor riprendono i toni e i materiali interni, creando una continuità che si percepisce più che si vede.

Si attraversano ambienti curati con la stessa attenzione di una galleria di Pietrasanta, ma senza perdere la naturalezza di una casa vissuta.

La proprietà viene proposta nella sua configurazione attuale — arredi inclusi, ad eccezione di alcune opere — proprio perché questa stratificazione è parte integrante del suo valore.

The same language extends outdoors.

Fabrics, furnishings, shaded areas and terraces reflect the interiors, creating a continuity that feels natural rather than staged.

There is a sense of moving through spaces curated with the attention of a gallery in Pietrasanta, yet never losing the ease of a lived-in home.

The property is offered as seen — with furnishings included, except for selected artworks — precisely because this layering is integral to its identity.











Così com'è

As it stands

Questa non è una proprietà da immaginare.

È una proprietà già definita, costruita nel tempo e portata a compimento con coerenza.

Funziona per chi riconosce valore in ciò che esiste già, e sceglie di proseguirlo.

*This is not a property to be imagined.
It is one already defined — shaped over time and brought to completion with clarity.*

It suits those who recognise the value of what already exists — and choose to carry it forward.





Camaiore, (LU)

Versilia, Tuscany

Technical Details

Approx. 800 sqm internal space
Multi-level villa, currently arranged as a
boutique hotel

12 bedrooms · all en-suite

Approx. 1.5 hectares of land
Terraces · outdoor living areas · landscaped
garden

Hillside setting with easy access
Versilia coast within short driving distance

Excellent condition
Currently operational with established activity

