

VILLA & CASALI

N° 3
MARZO
2020
EURO 5,00

THE FIRST ITALIAN MAGAZINE FOR DECORATION COUNTRY LIVING AND LUXURY REAL ESTATE

LA PRIMA RIVISTA DI ARREDAMENTO COUNTRY LIVING E IMMOBILI DI PRESTIGIO

STILE ANNI '50-'70

Prezzi alle stelle per gli oggetti vintage

CASA DEL MESE
IL DESIGN TRIONFA
NEL CENTRO DI ROMA

Costruire & Arredare

I fiori rallegrano
i nuovi tessuti

Come scegliere
le porte d'interni

Tutti i vantaggi
del parquet

REPORTAGE

*Affitti brevi
per fare affari
in Val d'Orcia*

Interior
UNA PENTHOUSE
SI RIFÀ IL LOOK

Ristrutturare
ARMONIA DI CONTRASTI
A VENARIA REALE

**VETRINA
IMMOBILIARE**

Poste Italiane s.p.a. - Spedizione in Abbonamento Postale D.L. 353/2003 (convertito in Legge 27/02/2004 n° 46), art. 1, comma 1, D.M. P.I. 22/02/2020





REPORTAGE

LE ECCELLENZE DELLA VAL D'ORCIA

Definita "la campagna più bella del mondo" tra dolci colline con file di cipressi, aree termali e città d'arte, produce prestigiosi vini, ottimi oli e altre prelibatezze

di MARIA PAOLA GIANNI





IN APERTURA, UN PAESAGGIO DELLA "CAMPAGNA PIÙ BELLA DEL MONDO". **SOPRA**, UN PITTORESCO VICOLO DELLA CITTÀ DI PIENZA CHE HA UN BORGO BELLISSIMO, IL CENTRO STORICO SEMBRA UN TUFFO NEL PASSATO. **A DESTRA**, CASTIGLIONE D'ORCIA, ARROCCATO SU UNA COLLINA DELLA PENDICE SETTENTRIONALE DEL MONTE AMIATA.

FIRST, A LANDSCAPE FROM "THE MOST BEAUTIFUL COUNTRYSIDE IN THE WORLD". ABOVE, A PICTURESQUE ALLEY OF THE TOWN OF PIENZA WHICH HAS A BEAUTIFUL VILLAGE, THE OLD TOWN IS A VERITABLE EXPERIENCE OF THE PAST. TO THE RIGHT, CASTIGLIONE D'ORCIA, PERCHED ON A HILL ON THE NORTHERN SIDE OF MOUNT AMIATA.

La Val d'Orcia è "la campagna più bella del mondo" a detta di molti. Formata dai cinque comuni senesi di Castiglione d'Orcia, Montalcino, Pienza, Radicofani, San Quirico d'Orcia e da altre splendide frazioni, per ben diciotto città d'arte in tutto, è un "nobile" territorio toscano che l'Unesco ha inserito nel *Patrimonio dell'Umanità*. La bellezza del paesaggio è unica in tutto il territorio di produzione del vino doc Orcia - e non solo - dalle Crete Senesi alle dolci colline con file di cipressi, castelli, borghi medievali e abbazie, tra campi seminati alternati con pascoli, ulivi e vigne. Oggi i comuni dell'Orcia sono fra le destinazioni turistiche più esclusive anche grazie alla presenza di centri termali d'eccellenza della Toscana. Come Bagno Vignoni – segnaliamo l'Albergo *Le Terme* a piazza

delle Sorgenti - Chianciano Terme, Bagni San Filippo e San Casciano dei Bagni, luoghi magici e suggestivi dove viene anche proposta la vinoterapia.

La denominazione "Orcia" è nata solo il 14 febbraio 2000 fra quelle ben più celebrate del Brunello di Montalcino e del Vino Nobile di Montepulciano, quest'ultimo "fuori territorio". E il *Consorzio del Vino Orcia* nasce nel 2000 per tutelare e valorizzare questa nuova giovane doc – se paragonata, ad esempio, alla ultracinquantenne doc Vernaccia di San Gimignano - ed è uno dei più piccoli della Toscana. La doc Orcia, dunque, è un po' la Cenerentola del territorio, che però si è molto riscattata, grazie ai tanti investitori che hanno acquisito vigneti e realizzato prestigiose aziende vinicole, molte

THE EXCELLENCY OF VAL D'ORCIA

DESCRIBED AS "THE MOST BEAUTIFUL COUNTRYSIDE IN THE WORLD", LOCATED BETWEEN GENTLE HILLS WITH ROWS OF CYPRESS TREES, SPA AREAS AND CITIES OF ART, IT PRODUCES WELL KNOWN WINES, EXCELLENT OILS AND OTHER DELICACIES

For many people, Val d'Orcia is the most beautiful countryside in the world. CONTINUES ON PAGE 158

produttrici anche di eccellenti olii extravergine di oliva.

Tra le eccellenze del territorio si distingue il docg Brunello di Montalcino, uno dei vini storici più conosciuti al mondo che ha totalizzato i massimi punteggi su tutte le guide internazionali. Un boom lanciato grazie ad aziende storiche come *Fattoria dei Barbi* di Stefano Cinelli Colombini



e *Tenuta Greppo* di Biondi Santi che hanno fatto conoscere il Brunello alle corti nobiliari europee e, tra gli altri, dagli anni Ottanta, la cantina *Banfi* che ha dato un forte impulso alle esportazioni negli Stati Uniti.

La Val d'Orcia è uno dei territori più incontaminati d'Italia e di una bellezza straordinaria, capace di far sognare a occhi aperti. Qui il tempo sembra essersi fermato al Medioevo, non c'è stata l'invasione di

costruzioni moderne, né la cementificazione. In quest'area vincolata da decenni, aziende e cantine, nuove o ristrutturate, rispettano sostenibilità e innovazione. Primeggiano le ville con giardini all'italiana, come *Villa*

Consorzio del Vino Orcia

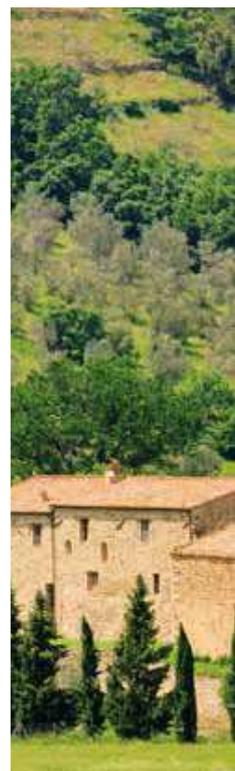
"CANTINE APERTE" È LA PIÙ GRANDE SODDISFAZIONE

Parla la presidente Donatella Cinelli Colombini

"La più grande soddisfazione professionale? Aver cambiato il destino di tantissime cantine e famiglie di produttori e territori introducendo in Italia il turismo del vino con l'iniziativa 'Cantine Aperte'. Donatella Cinelli Colombini, presidente del *Consorzio del Vino Orcia*, ricorda come nel '93, quando ha iniziato, c'erano solo 25 cantine aperte al pubblico. Ma dopo aver convinto diversi amici toscani e anche di altre regioni a promuovere la giornata "Cantine Aperte" all'insegna della moda del turismo del vino, ora conta orgogliosamente l'adesione di ben 25mila aziende d'Italia. È stata lei ad aver inventato questo geniale e fruttuoso progetto. "Quando ti trovi a ideare qualcosa che cambia il destino di tanti e che crea sviluppo in una comunità è una gioia immensa", spiega commossa a *Ville&Casali*, "e aver creato anche l'azienda di Trequanda che dà propulsione a tutta l'area in cui si trova è un'altra grande soddisfazione. La doc Orcia è il vino più bello del mondo, grazie al suo meraviglioso territorio agricolo. Il nostro vino

di qualità più alta, in senso assoluto, è il Brunello Riserva. Ma quello che io amo di più è Genserentola doc Orcia che rappresenta la mia grande sfida: essere partita con un vino puntando all'alta qualità in un territorio sconosciuto come l'Orcia e aver raggiunto l'eccellenza". Poi aggiunge: "Si chiama Genserentola perché è una sfida al femminile di una doc nata per ultima, nel 2000, stretta tra due eccellenze come il Brunello di Montalcino e il Nobile di Montepulciano, ma che si è fatta onore riuscendo a conquistare il principe azzurro e arrivando sulle tavole regnanti". www.consorziovinoroeria.it/





IN QUESTE PAGINE UN VIGNETO DELLA VAL D'ORCIA, SOTTO, LA CITTÀ DI MONTALCINO E, NELLA PAGINA A FIANCO, SANT'ANTIMO.

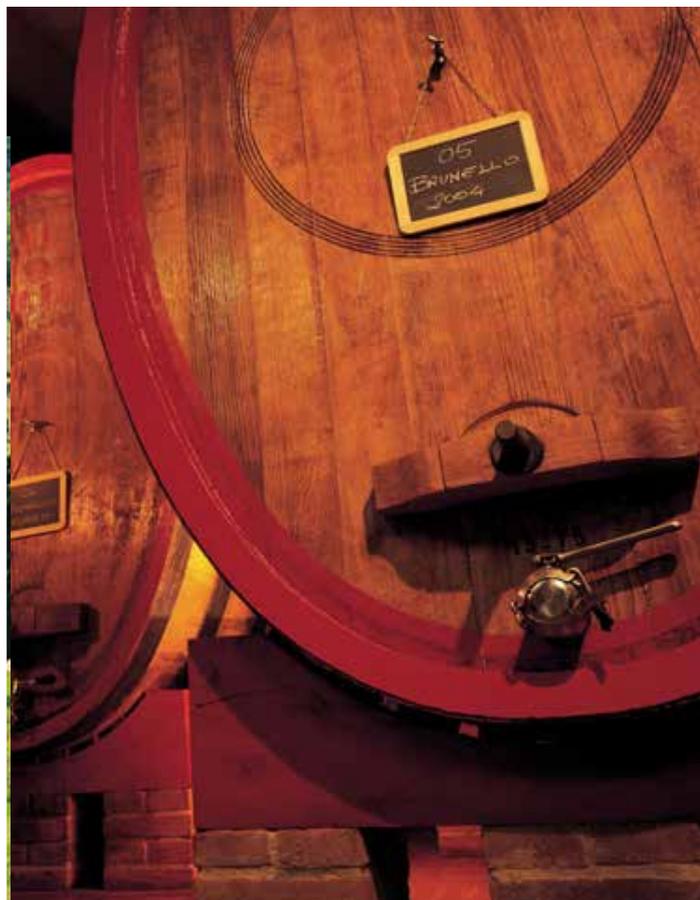
ON THESE PAGES, A VINEYARD IN VAL D'ORCIA; BELOW, THE TOWN OF MONTALCINO, AND ON THE OTHER PAGE, SANT'ANTIMO.

La Foce a Chianciano Terme, in provincia di Siena, esempio della civiltà e della cultura portata dai nobili, o come *Fattoria del Colle* a Trequanda di Donatella Cinelli Colombini, con una storia antica e una cantina proiettata nel futuro e dove un tempo i nobili trascorrevano le vacanze. Non a caso proprio all'interno della villa cinquecentesca *Fattoria del Colle* c'è la camera matrimoniale del Granduca che ancora oggi si può visitare. Una nobiltà che ha sempre amato questo territorio sul quale fa costruire ville e castelli che caratterizzano la cultura tipica della città di Siena e che in un certo qual modo forma e fa crescere la civiltà contadina delle famiglie locali - da visitare il *Museo della mezzadria* a Buonconvento, nella provincia senese. "Nella Val d'Orcia ci sono due grandissimi



vini, il Brunello di Montalcino che si trova solo nella zona omonima e la doc Orcia, in tutto il resto del territorio", precisa Donatella Cinelli Colombini, presidente del *Consorzio del Vino Orcia*, che pone l'attenzione anche su tanti prodotti tipici locali. Come il tartufo bianco delle Crete Senesi, l'aglione, un aglio gigante detto *a prova di bacio* perché non altera l'alito, e ancora, lo zafferano, tipico di

San Giovanni d'Asso, Pienza e San Quirico d'Orcia, una spezia talmente preziosa che nel Medioevo era usata come denaro. Di più. L'olio extravergine d'oliva caratteristico soprattutto nella zona più collinare, il pecorino di Pienza, gli affettati suini della cinta senese, i pici o pinci, ossia i caratteristici spaghetti accompagnati dal ragù d'oca, il crostino nero senese con interiora, la bistecca chianina, la



scottiglia, piatto di carni miste. Poi, nella zona di Trequanda è tradizionale il peposo, un piatto a base di carne cotta nel forno. Per non parlare dei dolci senesi come panforte, ricciarelli, copate. Non si contano le località incantevoli

come Pienza, una sorta di terrazzo sulla Val d'Orcia, voluta dal papa Pio II, la prima città al mondo costruita su un progetto urbanistico: un borgo bellissimo, il centro storico sembra un tuffo nel passato, dal Duomo al Palazzo Piccolomini, alla romantica

via del Bacio. Proprio a Pienza c'è il famoso artigiano toscano Piero Sbarluzzi che lavora la terracotta e che anni fa ha anche realizzato l'opera "Vita" raffigurante una donna che guarda le stelle dedicata alla astronoma e astrofisica Sandra Savaglio in

Consorzio Brunello di Montalcino

"SAN BRUNELLO È IL NOSTRO PATRONO"

Parla il presidente Fabrizio Bindocci

"Montalcino dovrebbe avere come santo protettore San Brunello, lo dico sempre. Il Brunello di Montalcino, infatti, ha segnato una svolta epocale nel nostro territorio. E lo dico da figlio di contadini, nato e cresciuto a Montalcino, operativo a *Il Poggione* fin dal 1976, azienda che oggi dirigo, tra le prime a commercializzare un vino che tutto il mondo ci invidia". A parlare è il presidente del *Consorzio Brunello di Montalcino*, Fabrizio Bindocci, che aggiunge: "Noi produttori siamo sempre stati attenti al territorio, Montalcino è esteso 29mila ettari, circa la metà a bosco, mentre il resto è formato da 4000 ettari di vigneti, migliaia di ettari di oliveti, oltre ai seminativi. Una realtà agricola intatta grazie ai vincoli imposti negli anni 60-70 dall'allora sindaco comunista Ilio Raffaelli, che fu lungimirante in un momento in cui tutti volevano che nel proprio territorio si insediassero le industrie lui continuò imperterrito a sostenere l'agricoltura". E ancora. "E le sfide si vincono con l'eccellenza. Un ettaro di vigneto a Brunello produce da disciplinare 8000 kg di uve, da noi ridotti a 6000 kg per migliorare la già alta qualità". Un territorio, come dice Bindocci, "variegato, bello da vedere e da abitare,

carbon free da dieci anni. Qui si ristrutturano e realizzano le nuove cantine con massima tecnologia e sostenibilità". Un'eccellenza che inorgoglisce e che di certo è frutto della serietà e voglia di lavorare di chi lo ha abitato da sempre e di chi ci ha saputo investire. "Tanta era la voglia di lavorare", conclude Bindocci a *Ville&Casali*, "che ho iniziato il giorno dopo aver finito il militare, perché per me quei 14 mesi di leva erano già stati una vacanza. E il nostro territorio conta 250 aziende agricole che fanno lavorare 4000 persone, oltre a ristoranti, alberghi e agriturismi per altre centinaia di occupati. E tutto questo grazie a San Brunello". www.tenutailpoggione.it
www.consorzioibrunellodimontalcino.it





SOPRA, UN SUGGERITIVO TRAMONTO TOSCANO.
ABOVE, A STRIKING TUSCAN SUNSET.

occasione del *Premio Casato Prime Donne* organizzato ogni anno nell'omonima azienda di Montalcino che vanta diverse opere d'arte installate tra le vigne in un itinerario davvero unico nel suo genere che si può prenotare con eccellenti degustazioni *ad hoc*. Le cantine in Val d'Orcia hanno tutte una vista spettacolare e incontaminata, immersa nella natura, è questo il dettaglio che più le caratterizza, ecco perché Donatella Cinelli Colombini, presidente dell'omonimo Consorzio, ha ideato il progetto "Il vino Orcia è il più bello del mondo". Terre d'eccellenza,

che comunque vanno al di là del dolce nettare di Bacco. Come tiene a sottolineare Giacomo Pondini, direttore del *Consorzio del Brunello di Montalcino*: "Il prestigio non si concentra solo sul vino, ma riguarda anche la produzione agricola in generale, l'opportunità di visitare un territorio unico, la sintesi del *lifestyle* toscano. I dati dei visitatori sono in continua crescita, da noi vengono tanti americani, ma anche molti brasiliani, solo a Montalcino arriviamo a ben oltre il milione di presenze di turisti ogni anno con oltre 130mila pernottamenti".

I TOSCANA LOVERS

Artigianato dei maestri d'arte

Toscana Lovers è una esclusiva catena di negozi fashion per la casa tra tessuti e ceramiche, tutti prodotti di artigianato locale delle botteghe dei maestri d'arte dove la creatività moderna si unisce alla manualità antica. Si trova a Bagno Vignoni, a Siena e a Cortona, frutto di un progetto nato nel 2006 grazie a Carlo Gardini e a sua moglie Donatella Cinelli Colombini. Artigianato toscano e italiano d'eccellenza, di grande tradizione, frammenti di una Toscana vera, oggetti unici e selezionati, da indossare,

mettere in tavola o nella sala da bagno. **Bagno Vignoni, Siena e Cortona - www.toscanalovers.it/**



DOVE BERE E MANGIARE

RE DI MACCHIA

LOCALE INTIMO E FAMILIARE

Il titolare e proprietario Antonio de Pascali, di Lecce, dal 2003 ha raggiunto Montalcino per amore. La moglie Roberta Cherubini lavora in cucina e prepara ottimi piatti tipici come tortelli al tartufo e porcini, brasato al Brunello. Locale intimo e molto familiare nel centro storico di Montalcino. Da provare.

Tel. 0577.846116.



LOCANDA DEI TINTORI

RISTORANTE, PICERIA E PIZZERIA

È il luogo ideale per chi ama la pasta fatta a mano, la cacciagione, il pane o la pizza cotti nel forno a legna. Tipico menu toscano, fatto di piatti "poveri" e ingredienti genuini in un ambiente ricco di suggestioni e testimonianze architettoniche storiche. *Sarteano*, **www.locandadeitintori.it**

ENOTECA LA FORTEZZA

VINI ECCELLENTI E ATMOSFERA MEDIEVALE

Solo la genialità imprenditoriale di Fabio Tassi poteva far risplendere questa enoteca unica, di massima eccellenza con oltre 1000 vini di prestigio e fino a 50 posti, collocata all'interno della medievale e maestosa Fortezza di Montalcino, monumento ricco di storia. *Montalcino*,

www.enotecalafortezza.com



DROGHERIA & LOCANDA FRANCI

CON VISTA SULLA FORTEZZA

Specialità toscane e sapori di un tempo rivisitati con maestria, scelta interessante di piatti innovativi abbinati a un'ampia varietà di vini nel cuore di Montalcino con una splendida vista sulla Fortezza. Molta attenzione alla qualità, al biologico e al biodinamico. Locale intimo.

Montalcino, **www.locandafrenci.com**

◁ DOVE DORMIRE E MANGIARE ▷

ALBERGO LE TERME DI BAGNO VIGNONI

Centro benessere terapeutico



Raggiungere le terme direttamente dalla propria camera da letto e poter fare colazione o pranzare anche con l'accappatoio non ha prezzo. Qui si respira aria di casa e massimo relax. Il suggestivo Albergo Le Terme di Bagno Vignoni si affaccia su piazza delle Sorgenti dove primeggia una enorme vasca dalla quale sgorgano fumanti acque termali. Il punto di forza è il Centro benessere all'interno dell'hotel realizzato intorno alla fonte dell'acqua sorgiva di Bagno Vignoni, con proprietà curative e tanti servizi tra massaggi e trattamenti vari, spazi verdi per il relax, dal giardino del piano terra al roof garden, magiche aree di benessere e armonia con la natura. Ogni giorno la famiglia Banchetti condivide con gli ospiti l'amore e la passione per questo angolo di Toscana in piena Val d'Orcia: "L'albergo è strategico tra Montalcino e Montepulciano", precisa la titolare Laura Banchetti, alla terza generazione, "situato in un'area archeologica piena di storia, da qui si raggiungono prestigiose aziende vitivinicole e le più belle località del territorio. Abbiamo 33 stanze con ogni confort, molte con l'affaccio sulla piazza con le terme. E il nostro **Ristorante Le Terme** offre menu e vini prestigiosi, con piatti tradizionali rivisitati con innovazione, lunghe cotture o a bassa temperatura e prodotti



tipici". Il ristorante con un ottimo rapporto prezzo-qualità si distingue per le materie prime toscane di massima qualità e a km zero, tra carni e ortaggi, eccellente olio extra vergine d'oliva della Val d'Orcia e ricca scelta di vini. Lenoteca è sulla terrazza panoramica con vista sulla piazza con le terme. Tanti i pacchetti esclusivi offerti in questo luogo magico, sono tutte sul sito. www.albergoletterme.it/it/index.html

HOTEL VECCHIA OLIVIERA

Benvenuti a Montalcino

L'albergo dà il benvenuto nel comune di Montalcino, è infatti situato proprio poco prima dell'area a circolazione limitata, comodo anche per lasciare l'auto nel parcheggio sottostante. L'hotel è così chiamato perché nasce da un antico frantoio, a disposizione per soggiorni in pieno relax grazie all'ottima posizione, con undici camere delle quali due suite, ognuna personalizzata da un nome floreale, arredate con gusto e dotate di ogni confort. Non manca una suggestiva piscina con idromassaggio immersa nel verde e nei profumi del giardino panoramico.
www.vechiaoliviera.com



< CANTINE >

FATTORIA DEL COLLE E CASATO PRIME DONNE

Le due fattorie dei grandi vini, una a Trequanda, l'altra a Montalcino



La pet-friendly "Fattoria del Colle", nel comune di Trequanda, coltivata in modo biologico, oltre a produrre vini e olio d'oliva eccellenti, ha 18 appartamenti, camere con bagno e due ville unifamiliari per totali 104 posti letto. Vanta tre piscine, il centro benessere, la scuola di cucina, il ristorante e un'altra zona ristorazione e banchetti chiamata "Il Fienile" per le cerimonie nuziali. Il ristorante propone sia piatti tradizionali della cucina locale come i pici con l'aglione o la scottiglia, la famosa carne chianina delle bistecche alla Fiorentina, sia piatti innovativi come il sugo di cinghiale con scaglie di panforte, o la mantovana, tipico dolce locale in versione sia moderna che antica, oppure i ravioli con ripieno di peposo, antica carne locale. L'azienda appartiene a Donatella Cinelli Colombini, proprietaria anche di "Casato Prime Donne" a Montalcino, prima cantina gestita interamente da donne che ha raggiunto il successo internazionale grazie alla qualità dei suoi Brunello. www.cinellicolombini.it



FATTORIA DEI BARBI

Antica stirpe senese e corti nobiliari

Proprietà di famiglia ampia 306 ettari tra Montalcino e Scansano è gestita da Stefano Cinelli Colombini, erede dell'antica stirpe senese presente a Montalcino dal 1352 che ha fatto conoscere il Brunello alle corti nobiliari europee. "Il Brunello è puro Sangiovese di Montalcino", spiega Stefano Cinelli Colombini, "frutto di secoli di passione, esperimenti e successi, è un mito

toscano, espressione viva e vitale di una comunità, di una tradizione, di una identità. È un coro di centinaia di produttori che nei secoli ha visto moltissimi protagonisti, mille voci, ma un unico straordinario motivo: il Brunello di Montalcino". L'azienda produce vini pluripremiati, totalizzando 800mila bottiglie l'anno, delle quali più di 200mila di Brunello e offre tour nelle cantine storiche, degustazioni guidate, abbinamenti di vini con i prodotti aziendali e tipici, visite al Museo del Brunello, ottima cucina della Taverna, corsi di cucina e tanti eventi, specificati sul sito www.fattoriadeibarbi.it



PODERE LE RIPI

L'azienda biodinamica con animali di Francesco Illy

L'attività è iniziata nel 1997, prima qui non c'era nulla. L'area apparteneva a un pastore, fu poi acquistata da Francesco Illy, della nota famiglia del caffè, da sempre innamorato del vino e in cerca di un luogo dove produrlo e dove abitare. La cantina, costruita da Illy con il figlio Ernesto, architetto, fu terminata nel 2016, tutta in sezione aurea, a spirale, senza cemento armato, con soli mattoni e calce, seguendo la gravità e quindi il processo di vinificazione, per limitare la massimo l'uso delle pompe. Oggi è una florida azienda biodinamica, quindi sostenibile al 100%, seguita dall'enologo e a.d. Sebastian Nasello, che produce eccellenti vini e ottimo olio extra-vergine d'oliva. Da visitare anche l'orto biodinamico con il frutteto in una

suggestiva *Gardern Experience* dove c'è anche un'area con tanti animali scampati dal rischio soppressione, utilizzati in passato per alcuni film

e, per fortuna, poi salvati e accolti dall'azienda oltre un anno fa, tra chianine, asinelli, galline, pecore e capre, ora divenuti un'incredibile attrazione per i visitatori, grandi e piccoli, che hanno il piacere di mangiare un uovo o una fragola raccolti con le loro mani in un ecosistema dove c'è pure il "bag hotel" per far capire la vita e l'importanza degli insetti. www.podereleripi.com



CANTINA BANFI

I due fratelli "prodigio"

Harry e il fratello John Mariani, fondatori dell'azienda Banfi di Montalcino, hanno insegnato agli americani a bere il buon vino. Negli anni '70-'80 ebbero la grande intuizione di importare negli Usa il Lambrusco delle cantine Riunite raccogliendo un successo strepitoso al punto che nel 1983, con 11 milioni di casse, divenne il primo tra i vini importati negli Stati Uniti. A questo punto Harry e John vollero investire in Italia, si affidarono all'enologo Ezio Rivella e realizzarono una mega cantina inaugurata nel 1984, mentre l'anno prima acquistarono il vicino Castello Banfi. I due fratelli si sono sempre distinti per innovazione, tecnologia e grande intuizione. La stessa cantina "futurista" fu realizzata con ampi spazi per permettere vaste produzioni e anche visite turistiche all'interno. A completare il mega complesso, un piccolo hotel, un *relais chateaux* con 14 camere e suite, due ristoranti, *La Sala dei Grappoli* e *La Taverna*, oltre all'enoteca che conta circa 60mila visitatori l'anno, punto di incontro per tutti gli ospiti e dove si acquistano i vini, ma anche miele, marmellate, prugne essiccate e olio extra-vergine di oliva. Ci sono anche il Museo del vetro e della bottiglia e una balsameria. www.castellobanfi.com/it/



AZIENDA CAPANNA

A conduzione familiare



L'azienda agricola Capanna della famiglia Cencioni dal 1957, a nord di Montalcino, è ancora oggi condotta a livello esclusivamente familiare dal punto di vista sia agronomico che enologico. La produzione è iniziata con poche migliaia di bottiglie per poi aumentare grazie all'impianto di nuovi vigneti. Dal 1975 esporta il *Brunello di Montalcino Doc – Capanna 1970* – in Germania, successivamente anche negli Usa, in Canada e in tanti altri paesi. Durante tutto l'anno l'azienda offre tour guidati nella cantina con degustazione dei prodotti tra vini, grappe e olio extra vergine di oliva. www.cappannamontalcino.com



L'OLMO, *tutto lo charme della Val d'Orcia*

UN RIFUGIO SENZA TEMPO
DOVE LA TOSCANA DÀ SPETTACOLO



Terra di rara bellezza, la Val d'Orcia custodisce tesori che mantengono inalterato il proprio valore. L'Olmo, antica stazione di posta del XVII secolo già punto di ristoro per i pellegrini sulla Via Francigena, sorge su una collina con una vista spettacolare sulla città di Pienza e una posizione strategica per godere del panorama sulle valli patrimonio dell'Unesco. Lo aveva intuito Tonino Cacace, fondatore del Capri Palace Hotel & Spa e del Riccio Beach Club, sull'isola di Capri che dal 2014 ne è proprietario e promotore della rinascita. Da semplice casa di campagna, pur mantenendo alcuni elementi originari, come la parete traforata del granaio, L'Olmo si presenta oggi con 6 suite e una camera in elegante stile toscano, con soffitti di travi in legno, pavimenti in parquet e antiche pietre di recupero. La suggestiva corte interna, trasformata in un salotto all'aperto, è posta all'interno dei fabbricati in pietra mentre la piscina panoramica riscaldata ed il gazebo immerso nel verde completano gli esterni. A circondare il tutto, cipressi, ulivi secolari e alberi da frutto che accompagnano verso la casa dove ginestre, gelsomini e viti avvolgono i pergolati mentre le antiche rose colorano questo piccolo paradiso ideale anche per affitti in esclusiva e matrimoni.





**L'OLMO,
ALL THE CHARM
OF THE VAL D'ORCIA**
A TIMELESS HIDEAWAY
WHERE TUSCANY IS ON
STAGE

Land of rare beauty, the Val d'Orcia protects treasures whose value remain unchanged. L'Olmo was a 17th century postal station and stopping place for pilgrims on the Via Francigena. It sits on a small hill with a spectacular view of the city of Pienza. The strategic position for enjoying the panorama over Unesco protected valley. Tonino Cacace, the founder of Capri Palace Hotel & Spa and the Riccio Beach Club on Capri island has been the owner since 2014 and promoter of L'Olmo's rebirth. Keeping some of the original elements such as the granary's open walls, the simple country house, now has 6 suites and a room in elegant Tuscan style with wooden beamed ceilings, parquet floors and antique salvaged stones. The internal courtyard transformed into outdoor living room, is located inside the stone buildings while the heated panoramic swimming pool and gazebo set in the green, complete the outdoor areas. Surrounding everything are cypress, mature olive and fruit trees leading up to the house where broom, jasmine and ivy climb over the pergola and antique roses color this small paradise, ideal also as a setting for exclusive rentals and weddings.

VILLE&CASALI PER



L'Olmo - Podere a Pienza
Località Monticchiello
53026 Pienza (SI)
Tel. +39 0578 755 133
Cell. +39 335 641 0981
olmo@olmopienza.it
www.olmopienza.it



L'AFFARE? UN CASALE DA RISTRUTTURARE

LA VAL D'ORCIA È SOTTOPOSTA A VINCOLI DI COSTRUZIONE E PER INVESTIRE CONVIENE TRASFORMARE UN IMMOBILE PER POI VENDERLO O METTERLO A REDDITO APPROFITANDO DEI GENEROSI SGRAVI FISCALI

di MARIA PAOLA GIANNI

Acquistare un rudere o, meglio ancora, un casale da ristrutturare per trasformarlo in un'attività redditizia, ricettiva o vitivinicola, a seconda dei gusti. È questo l'affare proposto dagli agenti immobiliari che *Ville&Casali* ha intervistato nel suggestivo paesaggio della Val d'Orcia. Un'area dichiarata "Patrimonio dell'Umanità" dall'Unesco composta da antichi borghi, vigneti, terme e paesaggi mozzafiato della campagna toscana. E per questo motivo sottoposta a

molti vincoli: ecco perché partire da un casale da ristrutturare è l'occasione migliore per evitare lungaggini burocratiche o addirittura divieti. "Non solo oggi in Val d'Orcia si trova un immobile a un prezzo migliore, ma quest'anno ci sono eccellenti detrazioni fiscali sulla ristrutturazione, nel caso specifico, di un casale o di un rudere, quest'ultimo più difficile da trovare visto che il territorio è già stato molto esplorato", spiega Francesco La Commare, presidente

"Fiaip Siena" (www.siena.fiaip.it) che aggiunge: "Si parte dal 50% sui costi edili di restauro fino a un massimale di 96mila euro, poi c'è l'ecobonus su tutte le spese per l'efficientamento energetico o l'automazione degli impianti, quindi caldaie, pannelli solari, riscaldamento a pavimento ecc, il bonus per le aree verdi al 50% fino a 10mila euro di spesa, il bonus sisma, il bonus zanzariere e tanti altri. Ma la cosa incredibile e senza precedenti di quest'anno è il bonus restauro



IN APERTURA, UNA VEDUTA SU BAGNO VIGNONI. SOTTO, UN CASALE NELLA VAL D'ORCIA.
 FIRST, A VIEW OF BAGNO VIGNONI. BELOW, CASTELLO BANFI IN MONTALCINO.

delle facciate, senza limiti di spesa e detraibile al 90%, in dieci anni, mai stato così alto". E non è finita. Come ricorda il presidente Fiaip Siena, in questo periodo c'è un accesso al credito davvero vantaggioso con mutui per acquisto e restauro a tasso fisso per una durata di 20-25 anni a un tasso di interesse a circa l'1%. "Certo, la zona è vincolata, ma nulla vieta di trasformare l'esistente nel rispetto della tutela ambientale che ha permesso di preservare il paesaggio dagli abusi: ad esempio, Montalcino che nel mondo è diventato un punto di riferimento per l'investimento nel vino. Le aziende agricole che vogliono produrre Brunello di Montalcino devono venire qui, dove possedere un'azienda di pochi ettari è già un lusso". Altro discorso sono i piccoli appartamenti

nei borghi storici un tempo abbandonati, conclude La Commare, "che ora hanno ripreso vita anche grazie all'attività di locazione turistica di breve periodo, seguite da agenzie che si occupano del check-in e del check-out, aiutando il piccolo investitore, che magari vive in un'altra città e così ha la seconda casa messa a reddito". Anche per Stefano Petri, Ceo e fondatore di "Great Estate" (www.greestate.it) che si occupa di vendite di lusso nella Val d'Orcia, ma pure in sette regioni d'Italia, "l'affare del momento è l'acquisto del rudere o del casale, anche alle aste immobiliari, per trasformarli in immobili di altissimo livello e poi rivenderli. Oggi si comprano molto bene, malgrado il territorio sia vincolato". Un territorio, aggiunge Petri, "che ha



THE DEAL? A DOER-UPPER FARMHOUSE

VAL D'ORCIA IS SUBJECT TO CONSTRUCTION RESTRICTIONS, AND A GOOD INVESTMENT IDEA IS TO TRANSFORM A PROPERTY TO RENT IT OUT, TAKING ADVANTAGE OF THE GENEROUS TAX RELIEF

Purchasing a derelict property or even better, a doer-upper farmhouse to transform it into a profitable...

CONTINUES ON PAGE 158

TUSCANY INSIDE OUT/KNIGHT FRANK



CASETTA DEL BRINCO A RADICOFANI

Una soluzione ideale per chi cerca un podere compatto, indipendente, ben restaurato e con fantastico paesaggio.

Tre camere e tre bagni per un totale di 190 mq con terreno di 6000 mq e piscina.

Prezzo: euro 680.000

www.tuscany-inside-out.com

CASETTA DEL BRINCO IN RADICOFANI

An ideal solution for those who are looking for a compact, independent, and well restored farmhouse with a fantastic view.

Three bedrooms and three bathrooms on a total of 190 sqm, with land of 6,000 sqm and a swimming pool. Price: EUR 680.000

www.tuscany-inside-out.com

CASAITALIA INTERNATIONAL



CASALE TIPICO SULLE COLLINE TOSCANE

Villa di campagna ristrutturata nel comune di Torrita di Siena, di circa 355 mq, suddivisa in tre appartamenti e circondata da un giardino di 8.400 mq con piscina e piccolo uliveto. Al suo interno troviamo ampie zone giorno, sei camere e sei bagni.

Prezzo: euro 850.000

www.casait.it

TYPICAL FARMHOUSE ON THE TUSCAN HILLS

355 sqm restored countryside villa in the town of Torrita di Siena, divided into three apartments and surrounded by a garden of 8,400 sqm, with a swimming pool and small olive grove. There are large living rooms, six bedrooms and six bathrooms inside. Price: EUR 850.000

www.casait.it

fama internazionale, che vanta un paesaggio pieno di storia e di paesi esclusivi come Montalcino o Pienza con un'enogastronomia conosciuta a livello mondiale. Chi investe qui lo fa più come scelta di qualità della vita che per ottenere un reddito. Diverso



è il caso di chi cerca un'attività agrituristica o un'azienda vitivinicola che oggi si possono acquistare a prezzi interessanti. Ad esempio, otto mesi fa abbiamo venduto un'azienda di Montalcino a 6 milioni di euro a clienti americani. Qui acquistano anche israeliani, polacchi, russi e cittadini della Repubblica Ceca.

"La Val d'Orcia è tutta un plusvalore", assicura Diana Levins Moore di "Tuscany Inside Out/Knight Frank" (www.tuscany-inside-out.com) che si occupa di vendite di immobili per lo più di pregio, "chi investe qui nel tempo avrà un vantaggio economico. Non a caso quest'area ha risentito molto meno rispetto ad altre zone dell'ultima crisi immobiliare. Oggi è il mo-

mento di investire anche perché i prezzi sono trattabili. Un esempio? Oggi si può acquistare a tre milioni di euro un casale che di fatto ne vale quattro. L'affare si fa acquistando un casale da ristrutturare a un prezzo davvero interessante, ad esempio *Le vigna di Sotto* a 450mila euro, in cui si può anche realizzare la piscina perché si trova a Sarteano, la zona meno vincolata della Val d'Orcia". Ma quali sono le aree più "gettonate"? "Pienza, San Quirico d'Orcia e Bagno Vignoni", assicura Diana Levins Moore, che vanta clienti australiani, inglesi, americani, canadesi e russi. "Tutti chiedono il casale di quattro o cinque camere, desiderano una bella vista sulla collina e la piscina (quest'ulti-

TAMAGNINI LUXURY ESTATE



CASALE IL PICCHIO A SARTEANO

In vendita casale ristrutturato di mq 230 con cottage di 50 mq, in totale 4 camere da letto e 6 bagni. Circondato da 4 ettari di terreno con uliveto e altre coltivazioni, gode di un meraviglioso panorama.

Prezzo: euro 950.000.

www.immobiliaretamagnini.it

IL PICCHIO FARMHOUSE IN SARTEANO

For sale, renovated farmhouse of 230 sqm with a cottage of 50 sqm, 4 bedrooms and 6 bathrooms in total. Surrounded by 4 hectares of land with olive groves and other crops, it benefits of a wonderful landscape.

Price: EUR 950,000

www.immobiliaretamagnini.it



A SINISTRA, UN TIPOICO VICOLO TOSCANO. NELL'ALTRA PAGINA, UNA SUGGESTIVA VEDUTA SULLA VAL D'ORCIA. TO THE LEFT, A TYPICAL TUSCAN ALLEY. ON THE OTHER PAGE, A REPRESENTATIVE VIEW OF VAL D'ORCIA.

ma spesso complicata da realizzare, perché l'area è vincolata). Molti cercano anche l'attività redditizia, un cinese, ad esempio, non comprerà mai una seconda casa di campagna". Secondo Francesca Tosti, amministratore delegato di "Tamagnini Luxury Estate" (www.ituscanyre.com) che si occupa di vendite di immobili per lo più di lusso, soprattutto in Val d'Orcia, "è il momento di investire in questa splendida area per la qualità di vita che non ha eguali. E anche se la Toscana, in generale, ha registrato ultimamente una leggera flessione di presenze turistiche, la Val d'Orcia è in controtendenza, e ci sono tante nuove strutture ricettive in corso di apertura". Francesca

Tosti conosce bene il territorio, la sua agenzia fa parte del "Consorzio Inr" che comprende una ventina di agenzie immobiliari, ognuna competente in una zona specifica e in grado di soddisfare in modo capillare qualsiasi richiesta. "Questa terra è unica e chi viene qui se ne innamora subito. In Val d'Orcia si può trovare dalla struttura ricettiva già avviata, ristrutturata e perfettamente funzionante in vendita a 8.5 milioni di euro al casale di 500 mq da ristrutturare in cima a una collina con cipressi e panorama a 700mila euro". Anche per Marco Tedeschi di "Marco Tedeschi Luxury Homes in Italy" (www.toscanaimmobiliare.net) "il miglior investimento in Val d'Orcia è com-

prare un immobile da ristrutturare per poi rivenderlo oppure tenerlo a reddito. Oggi tutti cercano le attività ricettive tipo B&B per abitarci e al contempo lavorare", assicura, "ad esempio, una location meravigliosa come *Podere Panico*, offre affitti brevi dell'intero casale a 25mila euro la settimana!". D'accordo con Tedeschi è Loretta Lucaroni di "Best Realty" (www.bestrealty.it) secondo la quale "la cosa migliore è acquistare un casale da ristrutturare", magari approfittando del suo servizio di "general contractor" che si assume tutta la responsabilità operativa di un progetto di costruzione o di impiantistica, sgravando il cliente da ogni problematica burocratica e non solo. E in Italia non è poco.

SOLE DI TOSCANA



CASALE CON VISTA SPETTACOLARE

Casale ristrutturato con vista spettacolare e piscina. Si compone di: una grande cucina, doppio soggiorno, studio e bagno; camera matrimoniale con bagno, due camere, un bagno e un soggiorno. Annesso di 40 mq. Parco di 2500 mq. Prezzo 1.100.000 euro
www.soleditoscanaimmobiliare.it

FARMHOUSE WITH SPECTACULAR VIEWS

Renovated farmhouse with swimming pool. It consists of: a kitchen, a double living room, a study, and a bathroom; double bedroom with bathroom, two bedrooms, a bathroom, and a living room. Dependence of 40 sqm. Park of 2,500 sqm, Price EUR 1,100,000
www.soleditoscanaimmobiliare.it



TOSCANA - In provincia di Siena, tra la Val d'Orcia e la Val di Chiana, podere di 30 ettari con casale del '600, sapientemente ristrutturato, inserito in un'ambientazione unica! Il fascino di una proprietà in campagna a pochi km dal centro del paese: posizione panoramica, piscina letteralmente incastonata nella roccia con cascata naturale di acqua di sorgente, lago interno, ninfeo, rifiniture di ottimo livello, ampio parco ben curato, vigneto, oliveto, seminativo e bosco. Consigliata la visita per apprezzarne l'unicità!

Between Val d'Orcia and Val di Chiana in Siena province, a farm of 30 hectares with beautifully restored 1600's farmhouse set in a unique environment. This fascinating country property is a few kilometres from the town center in a panoramic setting with a swimming pool set in the rocks and a natural waterfall of spring water, internal lake, nymphaeum excellent finishes, well cared for park, vineyard, olive grove, arable land and woods. Must be seen to appreciate its uniqueness!

**LUXURY
PORTFOLIO**
INTERNATIONAL*

Leading
REAL ESTATE COMPANIES
OF THE WORLD

inr
ITALIAN NETWORK REALTY

TAMAGNINI LUXURY ESTATE srl

Via Roma, 10 - 53047 Sarteano (SI) - Tel. +39 0578 267158 - Fax +39 0578 268854
info@immobiliaretamagnini.it - www.ituscanyre.com





Buongiorno BUONCONVENTO

Il nostro nuovo ufficio è aperto nella Val d'Orcia

Via Soccini 28, 53022 Buonconvento (SI)

+39 0577 808397 | +39 075 941 7554

info@abodeitaly.com

abodeitaly.com



AGENZIA IMMOBILIARE | REAL ESTATE

TUSCANY'S HOME



Farnetella | Siena € 980.000,00



Castiglione d'Orcia | Siena € 1.950.000,00



MONTALCINO (SI) - Caratteristico casale risalente al 1600 oggi divenuto immobile lussuoso grazie ad una pregevole restaurazione che ne ha conservato i tratti autentici. Si compone di: 5 camere, 5 bagni, 2 saloni, terreno di 12 ha e cantina vinicola attrezzata per la produzione di vini di alta qualità come Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon e Petit Verdot. € 6.000.000

Montalcino (SI) - Dating from 1600 this characteristic farmhouse was restored in 2006 and transformed into a luxurious comfortable home whilst maintaining all of its original features. Made up of: 5 bedrooms, 5 bathrooms, 2 living room, land of 12 ha and fully equipped cantina for the production of high quality wines as Cabernet Franc, Cabernet Sauvignon and Petit Verdot. € 6.000.000



TUSCANY INSIDE OUT
 VIA ROMA, 27/29 - 53047 SARTEANO (SI)
 TEL. +39 0578 268016 MOB. +39 348 3707339
 www.tuscany-inside-out.com - info@tuscany-inside-out.com



BOLGHERI (LI) - A breve distanza dal caratteristico borgo conosciuto in tutto il mondo, in posizione incantevole con vista sul mare, prestigiosa villa toscana di ca. 900 mq, con 7 camere e 5 bagni, immersa in un giardino con piscina e un terreno agricolo con olivi per 4 ettari complessivi. Cl. En. "G". Rif. 464

Bolgheri (LI) - A short distance from the characteristic village known throughout the world, in an enchanting position with sea view, prestigious Tuscan villa of approx. 900 sqm, with 7 bedrooms and 5 bathrooms, surrounded by a garden with swimming pool and agricultural land with olive trees for a total of 4 hectares. Cl. En. "G". Ref. 464



BOLGHERI (LI) - Casale con piscina e vista sul mare a breve distanza dai borghi di Castagneto Carducci e Bolgheri e dal mare. Casale di 310 mq ben ristrutturato e suddiviso in due unità autonome con 6 camere e 5 bagni. Posizione incantevole e comoda, giardino e terreno con olivi secolari per complessivi 1,3 ha. Cl. En. "G". Rif. 13

Bolgheri (LI) - Farmhouse with swimming pool and sea view at a short distance from the villages of Castagneto Carducci, Bolgheri and the sea. Farmhouse of 310 sqm well restored and divided into two independent units with 6 bedrooms and 5 bathrooms. Lovely and comfortable location, garden and land with secular olive trees for a total of 1.3 ha. Cl. En. "G". Ref. 13



IMMOBILIARE FABER
 VIA AURELIA, 111 - 57022 CASTAGNETO CARDUCCI (LI)
 TEL./FAX + 39 0565.774422 - CELL. + 39 339.3566498
 info@immobiliarefaber.it - www.immobiliarefaber.it - www.toscana-immobiliare.com





ANSEDONIA (GR) - Villino di 210 mq con giardino di 900 mq e vista mare sulla Tagliata di Ansedonia. Ampi spazi esterni vivibili, ombreggiati dalla vegetazione mediterranea spontanea. Disposto su due livelli, si compone di: soggiorno con camino e zona pranzo, cucina, 2 camere con 1 bagno, camera padronale con bagno e terrazza privata; una breve scala in legno sale al piano superiore, dove troviamo altre due camere da letto, entrambe mansardate, con terrazza vista mare, e un altro bagno. Piccolo parcheggio privato. Classe Energetica: D - IPE: 196,2640 kwh/mqa € 950.000

Ansedonia (GR) - Small 210 sqm villa with 900 sqm garden and sea views over the Tagliata of Ansedonia. Large outdoor living spaces, shaded by spontaneous Mediterranean brush. On two levels: first level with living room with fireplace and dining area, kitchen, 2 bedrooms, bath. Master bedroom with ensuite and private terrace. A short wooden staircase brings to the upper level with other two loft bedrooms, sea view terrace and bath. Small private parking space. Energy class: D - Energy class: 96,2640 kw/sqma. € 950.000



GABETTI ARGENTARIO

VIA BARELLAI, 6 - 58019 PORTO S. STEFANO (GR)
TEL. +39 0564 812588
www.argentarioimmobiliare.it - pss@gabettiargentario.it



MONTEPULCIANO (SI) - Casale di antiche origini finemente ristrutturato, immerso nella campagna circostante la cittadina famosa in tutto il mondo, in posizione unica con stupefacente vista panoramica. Il casale si sviluppa su tre livelli, circondato da un rigoglioso parco recintato con siepi, fiori, piante e romantici pergolati. Piscina (14x7 mt) con patio e pool house, guest house, cantina interrata. La recente ristrutturazione, attenta ai dettagli architettonici originali, è stata eseguita con gusto e materiali di pregio. Rif. P1013. € 1.900.000

Montepulciano (SI) - A well restored farmhouse of ancient origins set in the countryside near the famous city, in a unique setting with incredible panoramic views. The farmhouse of three levels, is surrounded by a luxuriant enclosed park with flowers, plants and romantic pergolas. The grounds include a swimming pool (14x7 mt) with patio and pool house, a guest house, and underground cantina. The recent restoration was carried out with attention to the original architectural details, taste and prestige materials. Ref. P1013. € 1.900.000



SOLE DI TOSCANA

VIA A. LANDUCCI, 11 - 53049 MONTEFOLLONICO (SI)
TEL. +39 0577 669496 - CELL. +39 348 7033529
www.soleditoscanaimmobiliare.it - info@soleditoscanaimmobiliare.it