

**PRESS REVIEW**  
**BEST CLIPPING**  
APRILE 2021

THE  
**FACTORY**  
**SHOW**

# THE FACTORY SHOW

## PRESS REVIEW

## INDICE

|  |    |   |    |
|--|----|---|----|
| <b>Tribunatreviso.gelocal.it</b> 09 04 2021<br>SETTEN RIQUALIFICA IL CUORE DI FIRENZE<br>MAXI INTERVENTO DA TRENTA MILIONI                           | 10 | <b>Firenze.Repubblica.it</b> 08 04 2021<br>ALBERI SUI TETTI E SOSTENIBILITÀ:<br>COSÌ FIRENZE TRASFORMA LA EX MANIFATTURA<br>TABACCHI IN UN QUARTIER | 37 |
| <b>247.libero.it</b> 08 04 2021<br>COME SARÀ LA MANIFATTURA TABACCHI DI FIRENZE<br>DOPO I LAVORI: I RENDERING  | 12 | <b>Firenze.Repubblica.it</b> 08 04 2021<br>ALBERI SUI TETTI, COWORKING: RINASCE L'AREA<br>DELL'EX MANIFATTURA TABACCHI A FIRENZE                    | 39 |
| <b>Affaritaliani.it</b> 08 04 2021<br>FIRENZE, MANIFATTURA TABACCHI RINASCE GREEN<br>CON IL PROGETTO DELLA FACTORY                                   | 14 | <b>Il Sole 24 Ore</b> 08 04 2021<br>UFFICI E ATELIER NELL'EX MANIFATTURA A FIRENZE (P. Dezza)   | 42 |
| <b>Amica.it</b> 08 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI: DA FABBRICA DI SIGARI<br>A POLO DI CREATIVITÀ  | 16 | <b>Ilreporter.it</b> 08 04 2021<br>COME SARÀ LA MANIFATTURA TABACCHI DI FIRENZE<br>DOPO I LAVORI: I RENDERING                                       | 43 |
| <b>Archiportale.com</b> 08 04 2021<br>UN NUOVO POLO CREATIVO NELLA EX FABBRICA<br>DI SIGARI DI FIRENZE   | 20 | <b>Ilsole24ore.com</b> 08 04 2021<br>IMMOBILIARE, FIRENZE È COLPITA MA TENGONO<br>GLI INVESTITORI ESTERI  | 45 |
| <b>Area-Arch.It</b> 08 04 2021<br>LA RINASCITA DELLA FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI<br>A FIRENZE  | 22 | <b>It.advfn.com</b> 08 04 2021<br>SOSTENIBILITÀ: FIRENZE, NASCE LA FACTORY GREEN<br>DA 30 MLN (MFF)   | 47 |
| <b>Bebeez.it</b> 08 04 2021<br>PARTONO I LAVORI DELLA FACTORY NELL'EX MANIFATTURA<br>TABACCHI DI FIRENZE. RIQUALIFICAZIONE DA 250 MLN EURO           | 27 | <b>La Nazione - Cronaca di Firenze</b> 08 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI SARÀ QUI LA CITTADELLA<br>DELLA CREATIVITÀ (O. Mugnaini)                  | 49 |
| <b>Corriere Fiorentino (Corriere della Sera)</b> 08 04 2021<br>NEL 2022 SARÀ PRONTA LA FACTORY DEI CREATIVI<br>CON ATELIER E RISTORANTI (E. Semmola) | 30 | <b>La Nazione - Cronaca di Firenze</b> 08 04 2021<br>E LA LINEA 4 DELLA TRAMVIA È IL PROSSIMO PASSO   | 51 |
| <b>Corriere Fiorentino (Corriere della Sera)</b> 08 04 2021<br>«LINEA LEOPOLDA-PIAGGE, PROGETTO E GARA DI APPALTO<br>A SETTEMBRE DEL 2022»           | 32 | <b>La Repubblica - Ed. Firenze</b> 08 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI IL CANTIERE DELLA CITTÀ<br>DEL FUTURO (E. Berti)                              | 52 |
| <b>Cronacheturistiche.it</b> 08 04 2021<br>LA FACTORY NEL FUTURO DI FIRENZE  | 33 | <b>La Tribuna di Treviso</b> 08 04 2021<br>SETTEN RIQUALIFICA IL CUORE DI FIRENZE<br>MAXI INTERVENTO DA TRENTA MILIONI                              | 55 |

|  |    |
|--|----|
| <b>Lanazione.it</b> 08 04 2021<br>FIRENZE, LA MANIFATTURA TABACCHI:<br>COM'È E COME SARÀ   VIDEO                               | 57 |
| <b>Lanazione.it</b> 08 04 2021<br>LA MANIFATTURA TABACCHI DEL FUTURO:<br>COME SARÀ LA CITTADILLA DELLA CREATIVITÀ              | 57 |
| <b>MF Fashion (MF)</b> 08 04 2021<br>FIRENZE, NASCE LA FACTORY GREEN<br>DA 30 MILIONI (M. Minà)                                | 60 |
| <b>Mffashion.com</b> 08 04 2021<br>FIRENZE, NASCE LA FACTORY GREEN DA 30 MILIONI   | 61 |
| <b>Milanofinanza.it</b> 08 04 2021<br>FIRENZE, NASCE LA FACTORY SOSTENIBILE<br>DA 30 MILIONI                                   | 62 |
| <b>MONTENAPODAILY.COM</b> 08 04 2021<br>FIRENZE, RINASCE MANIFATTURA TABACCHI<br>CON LA FACTORY                                | 63 |
| <b>Nove.Firenze.it</b> 08 04 2021<br>FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI:<br>NUOVO POLO CREATIVO E PRODUTTIVO                      | 64 |
| <b>Passionedesign.it</b> 08 04 2021<br>UN NUOVO POLO CREATIVO NELLA EX FABBRICA<br>DI SIGARI DI FIRENZE                        | 70 |
| <b>Requadro.com</b> 08 04 2021<br>POLIMODA ACQUISTA L'EDIFICIO 6 DELLA MANIFATTURA<br>TABACCHI DI FIRENZE: GLI STUDI COINVOLTI | 72 |
| <b>TeatriOnLine.Com</b> 08 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI AL VIA I LAVORI<br>DELLA FACTORY                                    | 73 |

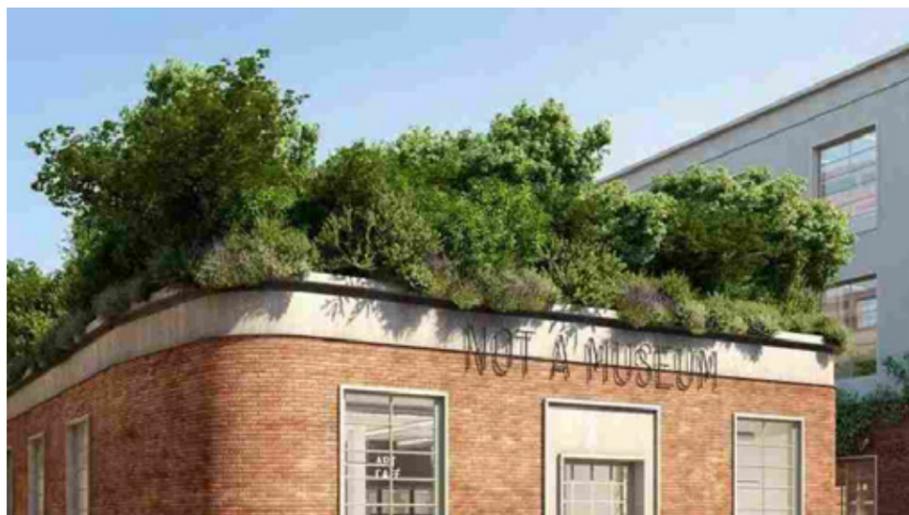
|  |     |
|--|-----|
| <b>Tempoliberotoscana.it</b> 08 04 2021<br>AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY<br>DI MANIFATTURA TABACCHI: UN NUOVO POLO<br>CREATIVO NELLA EX FABBRICA DI SIGARI | 76  |
| <b>Tgcom24.mediaset.it</b> 08 04 2021<br>SOSTENIBILITÀ: FIRENZE, NASCE LA FACTORY GREEN<br>DA 30 MLN (MFF)   | 79  |
| <b>Toscananews.net</b> 08 04 2021<br>FIRENZE MANIFATTURA TABACCHI,<br>AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY  | 80  |
| <b>055firenze.it</b> 07 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI, AL VIA I LAVORI<br>PER 'FACTORY'  | 84  |
| <b>24oreNews.it</b> 07 04 2021<br>FIRENZE. AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY<br>DI MANIFATTURA TABACCHI  | 87  |
| <b>Ansa.it</b> 07 04 2021<br>EX MANIFATTURA TABACCHI FIRENZE<br>NUOVO POLO ARTE E MODA   | 94  |
| <b>Archilovers.com</b> 07 04 2021<br>THE FACTORY   | 95  |
| <b>Arte.go.it</b> 07 04 2021<br>AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY<br>DI MANIFATTURA TABACCHI   | 96  |
| <b>Arte.it</b> 07 04 2021<br>THE FACTORY SHOW  | 100 |
| <b>Artemagazine.it</b> 07 04 2021<br>AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY<br>DI MANIFATTURA TABACCHI A FIRENZE  | 101 |

|  |     |  |     |
|--|-----|--|-----|
| <b>Controradio.it</b> 07/04/2021<br>MANIFATTURA TABACCHI, PARTONO I LAVORI DELLA NUOVA FACTORY   | 104 | <b>Ilqi.it</b> 07/04/2021<br>FIRENZE: AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI  | 130 |
| <b>Corrierefiorentino.Corriere.it</b> 07/04/2021<br>ARTIGIANI, CREATIVI, ALBERI SUL TETTO. LA NUOVA MANIFATTURA TABACCHI: VIA AI LAVORI CHE FINIRANNO NEL 2022 | 106 | <b>Ilsitodifirenze.it</b> 07/04/2021<br>AL VIA I LAVORI ALLA FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI: UN NUOVO POLO CREATIVO NELL'EX FABBRICA FIORENTINA | 131 |
| <b>Corrierefiorentino.Corriere.it</b> 07/04/2021<br>FIRENZE, NEL 2022 LA RIAPERTURA DEGLI SPAZI DI MANIFATTURA TABACCHI: LA FACTORY NUOVO CENTRO CITTADINO     | 107 | <b>Ilsole24ore.com</b> 07/04/2021<br>MANIFATTURA TABACCHI AVVIA 'FACTORY' DA 30 MILIONI  | 134 |
| <b>Finestresullarte.info</b> 07/04/2021<br>A FIRENZE NASCERÀ UN GRANDE POLO DELL'ARTE CONTEMPORANEA E DELLA CREATIVITÀ   | 108 | <b>Internews.biz</b> 07/04/2021<br>AL VIA I LAVORI DELLA «FACTORY» DI MANIFATTURA TABACCHI A FIRENZE   | 135 |
| <b>Firenzetoday.it</b> 07/04/2021<br>MANIFATTURA TABACCHI: VIA I LAVORI, IL NUOVO POLO CREATIVO «FACTORY»  | 111 | <b>Intoscana.it</b> 07/04/2021<br>LIVE WORK ENJOY MANIFATTURA TABACCHI PRESENTA IL SUO FUTURO: LA NUOVA FACTORY                                  | 139 |
| <b>Gonews.it</b> 07/04/2021<br>PARTONO I LAVORI DELLA FACTORY ALLA MANIFATTURA TABACCHI  | 116 | <b>It.geosnews.com</b> 07/04/2021<br>EX MANIFATTURA TABACCHI FIRENZE NUOVO POLO ARTE E MODA  | 143 |
| <b>Hestetika.it</b> 07/04/2021<br>AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI A FIRENZE  | 121 | <b>It.geosnews.com</b> 07/04/2021<br>MANIFATTURA TABACCHI FIRENZE RISTRUTTURA  | 143 |
| <b>Ifdm.design</b> 07/04/2021<br>MANIFATTURA TABACCHI, UN POLO DEL CONTEMPORANEO PER FIRENZE   | 126 | <b>ITALIAEFRIENDS.WORPRESS.COM</b> 07/04/2021<br>THE FACTORY MANIFATTURA TABACCHI FIRENZE  | 144 |
| <b>Il Sole 24 Ore</b> 07/04/2021<br>IMMOBILIARE, GELATA SU FIRENZE MA ARRIVANO GLI INVESTITORI ESTERI (S.Pieraccini)   | 129 | <b>Lanazione.it</b> 07/04/2021<br>FIRENZE, IL NUOVO POLO CREATIVO ALL'EX MANIFATTURA TABACCHI NASCERÀ ENTRO SETTEMBRE 2022                       | 145 |
|  |     | <b>Lungarnofirenze.it</b> 07/04/2021<br>MANIFATTURA TABACCHI: AL VIA I LAVORI PER LA FACTORY   | 147 |

|   |     |
|---|-----|
| <b>Monitorimmobiliare.it</b> 07 04 2021<br>PARTONO I LAVORI ALL'EX MANIFATTURA<br>TABACCHI DI FIRENZE   | 148 |
| <b>Nove.Firenze.it</b> 07 04 2021<br>FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI:<br>NUOVO POLO CREATIVO E PRODUTTIVO   | 152 |
| <b>PortaleGiovani.Comune.Fi.it</b> 07 04 2021<br>CULTURA, MODA, ARTE E ARTIGIANATO:<br>CANTIERE ALLA «FACTORY»<br>DI MANIFATTURA TABACCHI A FIRENZE | 159 |
| <b>Requadro.com</b> 07 04 2021<br>FIRENZE: PARTONO I LAVORI PER LA FACTORY<br>ALL'EX MANIFATTURA TABACCHI   | 163 |
| <b>Stamptoscana.it</b> 07 04 2021<br>LA FACTORY A FIRENZE: IL VOLTO NUOVO<br>DELL'EX MANIFATTURA TABACCHI   | 168 |
| <b>Toscanaechiantimagazine.com</b> 07 04 2021<br>AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY,<br>IL NUOVO POLO CREATIVO<br>DI MANIFATTURA TABACCHI                | 169 |
| <b>La Nazione - Cronaca di Firenze</b> 06 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI<br>IL FUTURO DELLA FACTORY<br>IN UNO SHOW IN DIRETTA                      | 174 |
| <b>Lanazione.it</b> 06 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI<br>IL FUTURO DELLA FACTORY<br>IN UNO SHOW IN DIRETTA   | 175 |
| <b>Smallzine.it</b> 06 04 2021<br>THE FACTORY SHOW  | 176 |

|  |     |
|--|-----|
| <b>Design.pambianconews.com</b> 01 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI RINASCE<br>E SI APRE ALLA CITTÀ | 177 |
| <b>Exibart.com</b> 01 04 2021<br>THE FACTORY SHOW  | 179 |
| <b>Internimagazine.com</b> 01 04 2021<br>THE FACTORY SHOW FOR THE MAKERS<br>OF THE FUTURE          | 180 |
| <b>Internimagazine.it</b> 01 04 2021<br>THE FACTORY SHOW<br>PER I MAKER DEL FUTURO                 | 182 |
| <b>Passionedesign.it</b> 01 04 2021<br>THE FACTORY SHOW<br>PER I MAKER DEL FUTURO                  | 186 |
| <b>Segnonline.it</b> 01 04 2021<br>MANIFATTURA TABACCHI PRESENTA<br>LA FACTORY   EVENTO DIGITALE   | 186 |
| <b>Tempoliberotoscana.it</b> 24 03 2021<br>FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI,<br>EVENTO DIGITALE     | 187 |

## Setten riqualifica il cuore di Firenze Maxi intervento da trenta milioni



All'impresa trevigiana il restauro della Manifattura Tabacchi La vecchia area industriale diventerà un quartiere cittadino

ANDREA DE POLO

08 APRILE 2021

Per la Setten Genesis Spa è uno dei cantieri più prestigiosi di sempre: la storica Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - trasformata in un innovativo quartiere cittadino. Il progetto è stato presentato ieri dal sindaco Dario Nardella con uno show-evento trasmesso su YouTube, e vale complessivamente 250 milioni di euro: 30 quelli relativi alla porzione di fabbricato a cura della trevigiana Setten.

### l'intervento trevigiano

L'azienda di Marca lavorerà sul segmento "Factory", che interessa una superficie di 24 mila metri quadrati e include gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata alla Setten

Genesis in quanto specializzata nel recupero di edifici storici. «L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti» spiegano gli autori del progetto, «nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà Nam-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe».

### le tempistiche

I mezzi della Setten hanno già fatto ingresso nella maxi area dismessa. La rinascita della Factory, la porzione di stabilimento riqualificata da Setten, fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, dell'intera area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati. A promuovere quello che si configura come uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana in Italia è una joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital.

### «un'opera storica»

«Questo cantiere è un punto emblematico nella storia dell'impresa» ha commentato Genesis Setten, il presidente dell'impresa, «è un'opera particolare, abbiamo tre edifici da ristrutturare completamente con una superficie complessiva di 24 mila metri quadrati circa, che per le altezze che ci sono corrispondono a circa 100 mila metri cubi. Oltre a questo abbiamo anche un garage di grosse dimensioni, con 7 mila metri quadrati di superficie, che si sviluppano su quattro piani. L'importanza della Manifattura Tabacchi è data dai fabbricati che sono stati costruiti da Pier Luigi Nervi. Complessivamente gli edifici sono rimasti intatti e sono conservati bene, i calcestruzzi sono perfetti e le loro dimensioni ottimali. È un'ottima opera». «L'inizio dei lavori alla Factory è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal pensare al fare» ha dichiarato ieri Giovanni Manfredi, Ceo di Manifattura Tabacchi. «L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più "fresca", un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi». —

## LIBERO 24x7

### Come sarà la Manifattura Tabacchi di Firenze dopo i lavori: i rendering

Il Reporter | 62250 | 1 ora fa

Un'area che sarà collegata anche dalla prossima linea 4 della tramvia. I numeri di Manifattura Tabacchi Firenze La presentazione della Factory - la parte centrale del nuovo quartiere - è un tassello del recupero totale, entro il 2026, degli ...

[Leggi la notizia](#)

Persone: [dario nardella](#) [stefano mancuso](#)  
 Organizzazioni: [manifattura tabacchi](#) [università di firenze](#)  
 Prodotti: [smart working](#)  
 Luoghi: [firenze italia](#)  
 Tags: [lavori fabbrica](#)



ALTRE FONTI (273)

#### Manifattura Tabacchi, partono i lavori della nuova 'Factory'



... nel podcast Gimmy Tranquillo ha intervistato il sindaco di Firenze Dario Nardella e Giovanni Manfredi, amministratore delegato di **Manifattura Tabacchi**. La nuova Factory di **Manifattura Tabacchi** ...

[ControRadio](#) - 19 ore fa

Persone: [dario nardella](#) [amministratore delegato](#)  
 Organizzazioni: [manifattura tabacchi](#) [pw real estate fund iii lp](#)  
 Prodotti: [podcast](#) [finanziamenti pubblici](#)  
 Luoghi: [firenze](#)  
 Tags: [factory partono](#)

#### Partono i lavori della factory alla Manifattura Tabacchi

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di **Manifattura Tabacchi** - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. ...

[GoNews](#) - 21 ore fa

Persone: [nella factory](#) [antonio perazzi](#)  
 Organizzazioni: [polimoda scuole](#)  
 Prodotti: [moda piante](#)  
 Luoghi: [manifattura tabacchi](#) [firenze](#)  
 Tags: [edificio factory](#)

#### Ex Manifattura Tabacchi Firenze nuovo polo arte e moda



Entro settembre 2022 sarà realizzata la nuova Factory negli spazi della ex **Manifattura Tabacchi** di Firenze: il cantiere per un nuovo polo creativo è stato presentato in un evento online a cui hanno partecipato, fra gli altri, il sindaco Dario Nardella e i vertici della ...

[Ansa.it](#) - 21 ore fa

Persone: [dario nardella](#) [sindaco](#)  
 Organizzazioni: [manifattura tabacchi](#) [firenze](#) [manifattura tabacchi](#)  
 Prodotti: [moda smart working](#)  
 Luoghi: [firenze](#)  
 Tags: [arte cantiere](#)

#### Factory di Manifattura Tabacchi: nuovo polo creativo e produttivo



Firenze, 7 Aprile 2021 - Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di **Manifattura Tabacchi** - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La ...

[Nove da Firenze](#) - 7-4-2021

Persone: [manifattura tabacchi](#) [nella factory](#)  
 Organizzazioni: [polimoda scuole](#)  
 Prodotti: [moda piante](#)  
 Luoghi: [firenze novoli](#)  
 Tags: [edificio cantiere](#)

#### Al via i lavori alla FACTORY di Manifattura Tabacchi: un nuovo polo creativo nell'ex fabbrica fiorentina



A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di **Manifattura Tabacchi**, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co - working, ...

[Il Sito di Firenze](#) - 7-4-2021

Persone: [manifattura tabacchi](#) [nella factory](#)  
 Organizzazioni: [polimoda scuole](#)  
 Prodotti: [moda piante](#)  
 Luoghi: [firenze italia](#)  
 Tags: [edificio lavori](#)

#### Tramvia Firenze, linea 4: appalto dei lavori entro settembre 2022



È quanto annunciato dal sindaco di Firenze Dario Nardella, intervenendo all'evento di presentazione dell'avvio dei lavori della nuova Factory negli spazi della **Manifattura Tabacchi**. Dario Nardella: '...

[Il Reporter](#) - 7-4-2021

Persone: [dario nardella](#) [sindaco](#)  
 Organizzazioni: [manifattura tabacchi](#) [leopolda](#)  
 Luoghi: [firenze arno](#)  
 Tags: [tramvia gara di appalto](#)

#### Via Raffalda, lavori alle tubature idriche interrato



Il provvedimento si aggiunge a quelli già vigenti nell'ambito della riqualificazione dell'area ex **Manifattura Tabacchi**. Qualora l'intervento in oggetto dovesse concludersi in anticipo sui tempi, sarà ...

[EmiliaRomagna News24](#) - 7-4-2021

Organizzazioni: [manifattura tabacchi](#)  
 Luoghi: [piacenza montebello](#)  
 Tags: [tubature idriche lavori](#)

#### Crisi immobiliare: Firenze sta per essere svenduta?



... l'ex Caserma Cavalli, all'ex - ospedale militare San Gallo, al palazzo quattrocentesco Portinari - Salvati, alla "residenza duecentesca di Beatrice, Musa di Dante" **Manifattura Tabacchi**, all'Hotel ...

[Nove da Firenze](#) - 7-4-2021

Persone: [approfondimenti caro leeu](#)  
 Organizzazioni: [governo](#) [corriere fiorentino](#)  
 Luoghi: [firenze caserma cavalli](#)  
 Tags: [crisi immobiliare nazionale](#)

TOSCANA

A+ A+

Giovedì, 8 aprile 2021 - 00:25:00

## Firenze, Manifattura Tabacchi rinasce green con il progetto della Factory

Proseguono i lavori nella ex fabbrica di sigari, che diventerà un polo creativo e produttivo in grado di attrarre professionisti e creativi

ANDREA CIANFERONI



**Va avanti secondo il crono programma stabilito il progetto di riqualificazione di Manifattura Tabacchi che prevede il recupero di 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq promosso dalla joint venture dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital.**

Live, Work, Enjoy: sono queste le tre parole chiave dell'innovativo progetto di rigenerazione urbana rappresentato dalla Factory di Manifattura Tabacchi, nello storico quartiere fiorentino di Piazza Puccini, progettata negli

anni 30 dall'architetto razionalista Pier Luigi Nervi, un luogo che raggrupperà al suo interno, con forti interconnessioni con il tessuto cittadino - non è un caso che la futura linea 4 della tramvia avrà la sua fermata a pochi metri dall'ingresso - atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi dedicati alla cultura, alla moda, all'arte e all'artigianato. Secondo il crono programma stilato, dovrebbe essere pronta per settembre 2022 - come ha spiegato in conferenza stampa l'Ad di Manifattura Tabacchi Giovanni Manfredi, insieme al Sindaco di Firenze Dario Nardella, ad Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, e Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi. Tra i primi soggetti a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato la prestigiosa scuola del Polimoda che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina.

Ma già dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori. Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computer grafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d. Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto

all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni. Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso - PNAT, SuperDuper, Todo Modo.

Manifattura Tabacchi, secondo le linee guida del progetto di rinascita, dovrà essere integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia. Il progetto di riqualificazione di Manifattura Tabacchi vuole ridurre al minimo le demolizioni, rendendo gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area. Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare cofondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente. Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesis, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione. Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4. Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione.

# AMICA

HOME > DAILY TIPS

## ◀ Manifattura Tabacchi: da fabbrica di sigari a polo di creatività ▶

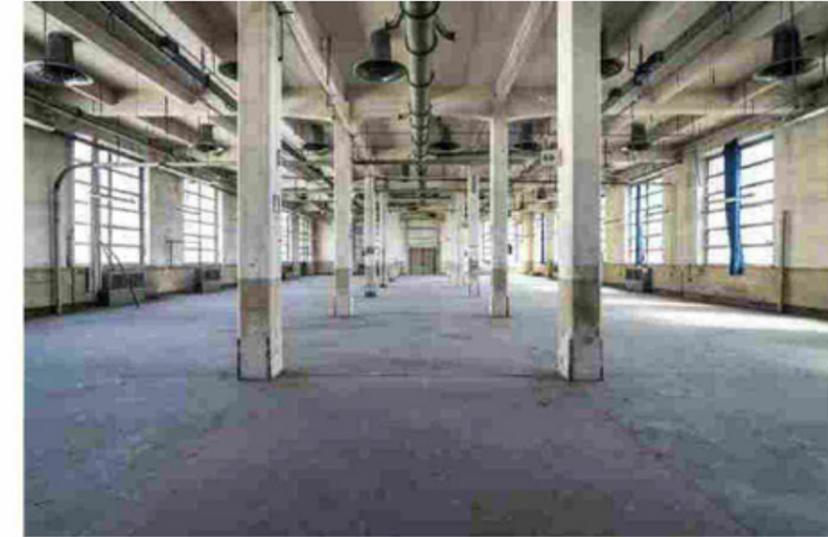
*A Firenze, il via ai lavori della **Factory**. Cuore pulsante e sostenibile, fucina di nuovi talenti tra moda e arte*



Settembre 2022.

Questa è la data di nascita di una nuova area di **Manifattura Tabacchi**. Nell'ex **fabbrica di sigari** e sigarette di Firenze, dismessa nel 2001 dopo 70 anni di attività, si è appena dato il via al **nuovo cantiere** per la realizzazione della **Factory**. Lì, negli spazi produttivi della Manifattura Tabacchi, sorgerà un polo di creatività e produttività, **fucina di talenti** tra moda e arte.

Uno spazio sostenibile dove convivono atelier, uffici, ristoranti, spazi espositivi, scuole e accademie.



La rinascita della Factory fa parte di un **progetto ambizioso** che prevede la riqualificazione di 110mila metri quadrati e 16 edifici, entro il 2026.

Tra i primi a scommettere nel successo dell'**operazione di riqualificazione** è stato **Polimoda** che all'interno di Manifattura Tabacchi ha aperto la sua terza sede. Trovano spazio anche l'Accademia di Belle Arti di Firenze, l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH** e alcuni makers che producono in loco i loro manufatti. Dalle ceramiche ai cappelli...



Polimoda.

L'intento dell'intervento di riqualificazione è conservare il più possibile le caratteristiche originarie del **complesso industriale**, disegnato, negli Anni 30, dalla **mano razionalista** di **Pier Luigi Nervi**.



## Factory: un progetto da esplorare a Manifattura Tabacchi

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro per una superficie totale di 21mila metri quadrati. Gli edifici coinvolti sono 4, 5 e 11, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi. L'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesis, specializzata nel recupero di edifici storici.



Super Duper Hats Atelier.

Nella Factory troveranno spazio, negozi, atelier, ristoranti, botteghe artigianali, laboratori. Luoghi per la produzione, la ricerca e la sperimentazione per le arti contemporanee. Giardini pensili come l'Officina Botanica, sul tetto.

E due strade pedonali (Maker Street e Boulevard). Che non vediamo l'ora di percorrere.

### ARTICOLI CORRELATI



[Pier Luigi Nervi, architettura come sfida: la mostra fa tappa a Firenze](#)



[Black Lives Matter: apre la mostra di McArthur Binion a Firenze](#)



[McArthur Binion a Firenze: foto della mostra Modern Ancient Brown](#)

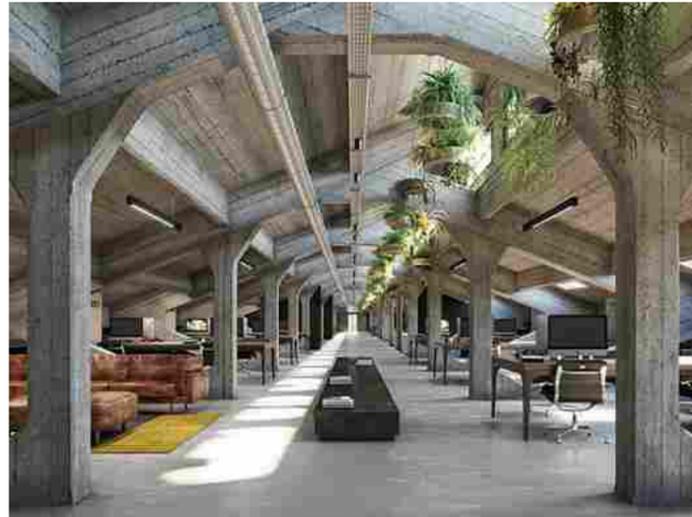
di **VERONICA EREDI** | 08 APRILE 2021

**TAG** [firenze](#), [manifattura tabacchi](#), [polimoda](#)

## Un nuovo polo creativo nella ex fabbrica di sigari di Firenze

Al via i lavori della Factory di Manifattura Tabacchi

Dimensione testo



08/04/2021 – A settembre 2022 riapriranno a Firenze gli ex spazi produttivi di **Manifattura Tabacchi** - ex fabbrica di sigari fiorentina - tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La **Factory** sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi

La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato.

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: **l'Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

### Lo sviluppo futuro della factory

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrificio, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

# area

Design Focus

## La rinascita della **Factory** di Manifattura Tabacchi a Firenze

By Chiara Scalco - 8 Aprile 2021

Prende il via ufficialmente il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi in un innovativo quartiere all'insegna della creatività sostenibile. Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro per la città di Firenze e per il nostro Paese. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica di sigari saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo. La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 metri quadri.

A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo. Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali. L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory. A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*"L'inizio dei lavori della Factory di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi"* ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi.

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *"La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso*

*Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi 'contenuti' quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".*

*"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa", ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. "Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".*

*"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".*

### IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'**edificio 4** e lo speculare **edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione. Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro

scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale. La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurich** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

## MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori. Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** è attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti** di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico. Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d. Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni. Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics**, **Bulli&Balene**, **Canificio**, **Duccio Maria Gambi**, **Mani del Sud**, **Mòno**, **Stefano Mancuso - PNAT**, **SuperDuper**, **Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

## LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale. L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega". Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la **piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6** di Polimoda, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

## UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti". La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area. Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "**Fabbrica dell'aria**", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

## L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

## LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.



## Partono i lavori della Factory nell'ex Manifattura Tabacchi di Firenze. Riqualficazione da 250 mln euro

by [Valentina Magri](#) — 8 Aprile 2021 in Real Estate

AA



Sono stati avviati i lavori della **Factory** nell'ex **Manifattura Tabacchi** di **Firenze**, ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività (si veda [qui il comunicato stampa](#)). L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati ieri con un evento digitale aperto a tutti, dove sono intervenuti:

**Giovanni Manfredi**, ceo di Manifattura Tabacchi; **Dario Nardella**, sindaco di Firenze; **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti**, rispettivamente vicepresidente e neodirettore di Polimoda; **Roberta Pasinetti**, head of project management Manifattura Tabacchi.

L'ex Manifattura Tabacchi di **Firenze** è attualmente oggetto di un progetto di riqualficazione partito nell'aprile 2018. Promotore della riqualficazione dell'area è la joint venture costituita nel 2016 da **Cdp Immobiliare** e dal **fondo PW Real Estate III LP**, gestito dalla britannica **Aermont Capital**, al suo primo progetto in Italia (si veda [altro articolo di BeBeez](#)). **MTDM (Manifattura Tabacchi Development Management) srl** è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo. Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualficazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualficazione da **250 milioni di euro** ([contro i 200 milioni ipotizzati nel 2018](#)), che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici, per un totale di circa 110.000 mq. Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di **30 milioni di euro** e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in

particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesio, specializzata nel recupero di edifici storici. L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti. Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà l'**Officina Botanica**: un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4. Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale. L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo. Un altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6 di Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile. Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

"L'inizio dei lavori della Factory di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal pensare al fare. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più fresca, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi", ha dichiarato Giovanni Manfredi, ceo di Manifattura Tabacchi. **Marco Doglio**, chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato: "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (*disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr*) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi contenuti quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani". Il presidente di Polimoda, **Ferruccio Ferragamo**, ha commentato: "Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa. Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda".

Sono attualmente in corso lavori in numerose ex Manifatture Tabacchi in giro per l'Italia. Nel febbraio scorso **Coima sgr** ha annunciato che investirà **61 milioni di euro** nella rigenerazione della **Manifattura Tabacchi di Lucca**. L'immobile è di proprietà del **Coima Urban Regeneration Fund II**, sottoscritto integralmente dalla **Fondazione Cassa di Risparmio di Lucca** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)). Nel gennaio scorso sono stati avviati i lavori per la rigenerazione dell'ex Manifattura Tabacchi di **Bari**, di proprietà del **Fondo i3 Università**. Il veicolo è gestito da **Invimitsgr**, società partecipata al 100% dal Ministero dell'Economia e delle Finanze (si veda [altro articolo di BeBeez](#)). Inoltre anche la ex Manifattura Tabacchi di **Modena**, che fa sempre capo a Cdp tramite la società **Quadrifoglio Modena** (controllata da **Cdp Immobiliare**), d'intesa con **Comune e Fondazione Cassa di Risparmio di Modena** (azionista di Cdp), sarà oggetto di riconversione. Cdp investirà oltre **30 milioni di euro** per realizzare un complesso residenziale e una piastra commerciale (si veda [altro articolo di BeBeez](#)). Nel novembre 2020 la società di special situation nel segmento dei distressed asset immobiliari **Focus Investments** e **Cdp Immobiliare srl (Gruppo Cdp)** hanno ceduto l'ex Manifattura Tabacchi di **viale Suzzani 96/98 a Milano** al **Gruppo IGS**, primario operatore immobiliare romano. L'immobile è stato rilevato tramite la società **DEVE.MM**, finanziata dal fondo spagnolo **Incus Capital** (si veda [altro articolo di BeBeez](#)).

**CORRIERE FIORENTINO**



**Che Manifattura**

Nel 2022 sarà pronta la **factory** dei creativi con atelier e ristoranti

di **Edoardo Semmola** a pagina 6

# Artigiani, creativi, alberi sul tetto

## La nuova Manifattura Tabacchi

Via ai lavori che si concluderanno a settembre 2022: «Il giorno più importante»

«Oggi è il giorno più importante di Manifattura Tabacchi», nel senso che, spiega l'amministratore delegato Giovanni Manfredi, «siamo al punto di non ritorno» all'avvio del «cantiere più atteso» degli ultimi 4 anni. E all'avvio del bando che a settembre 2022 vedrà operativa la «Factory» di Manifattura: una serie di tre edifici a ferro di cavallo, il cuore dell'ex fabbrica-quartiere attaccata alle Cascine, che ospiterà un numero imprecisato di creativi, artigiani, negozi, luoghi ricreativi e un grande e centrale polo espositivo, collegato alla già inaugurata sede di Polimoda con i suoi oltre 800 studenti.

Con l'aggiunta della «Fabbrica dell'aria» ideata dal biologo dell'Università di Firenze Stefano Mancuso, che farà pro-

lenorme complesso industriale chiuso nel 2001 diventerà, racconta sempre il Ceo Manfredi, «il progetto più green d'Italia». La nuova ala creativo-espositiva di 21 mila metri quadri (dei 110 mila complessivi) aprirà a settembre 2022 e sul tetto sorgerà un parco pubblico rialzato, per il quale verranno piantati mille alberi nuovi, una scelta maturata con l'esperienza pandemica. Contestualmente, promette il sindaco Dario Nardella, intervenuto al taglio del nastro virtuale del cantiere, sarà iniziato il bando per la linea T4.2 della tramvia e che passerà proprio dalla Manifattura che sarà così ancora più connessa alla città. L'investimento per questo lotto è di 30 milioni circa, a fronte di uno complessivo per l'intera area che sfiora i 250 milioni. Ma per

«Rinascimento» per Firenze nel senso che come mezzo millennio fa «l'impossibile diventa realtà ed è l'esempio che le cose qui si possono fare». E soprattutto un esempio di ricerca e coinvolgimento di capitali e progetti — quello di Manifattura vede l'unione della società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e Pw Real Estate Fund III Lp, un fondo gestito da Aermont Capital — da replicare anche in altre aree della città «da Sant'Orsola a Campo di Marte».

La ricerca dei nuovi «inquilini» inizia oggi. E inizia con un vero spettacolo online sul canale *YouTube* di Manifattura Tabacchi presentato dall'attore Francesco Mandelli con la regia di Nic Bello, dove si racconta lo spirito e le potenzialità di un luogo che per quasi 20 è ri-



**Nardella**  
Per Firenze è un nuovo Rinascimento, l'impossibile diventa realtà. È l'esempio che qui le cose si possono fare



**Riqualificazione**

Una veduta della Manifattura Tabacchi dall'alto. Sopra, il sopralluogo di ieri per l'inizio dei lavori che si concluderanno nel settembre del 2022. A destra, il rendering di come sarà la nuova «Factory» che ospiterà creativi, artigiani, negozi e anche un giardino sopra il tetto

**L'annuncio del sindaco**

## «Linea Leopolda-Piagge, progetto e gara di appalto a settembre del 2022»

La linea T4 della tramvia, quella dall'ex stazione Leopolda alle Piagge, avrà progetto esecutivo e gara di appalto pronti entro settembre del 2022. È quanto ha garantito ieri il sindaco Dario Nardella, presentando i lavori della ex Manifattura Tabacchi. «Noi saremo pronti — afferma il sindaco — con la gara di appalto per il progetto esecutivo e per la realizzazione della linea quando sarà finita la Factory, cioè entro l'estate dell'anno prossimo, perché abbiamo bisogno di infrastrutture e mobilità per connettere i luoghi della città», e il collegamento tra l'ex Leopolda e l'ex Manifattura è «una connessione con il resto della città».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



You Are Here | Home / 2021 / Aprile / 7 / La Factory nel futuro di Firenze



La **Factory** nel futuro di Firenze



## Manifattura Tabacchi

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant’anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all’insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all’avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l’intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell’operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l’acquisizione dell’edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

L’inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: The Factory Show, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*“L’inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal ‘pensare’ al ‘fare’. L’anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più ‘fresca’, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”*, ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *“La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi “contenuti” quali il design, l’arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c’è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l’avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni”*.

*“Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”*, ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. *“Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un’eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all’avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”*.

*“Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l’importanza e le potenzialità dello spazio dell’ex Manifattura Tabacchi”* ha aggiunto **Alessandro Sorani**, vice presidente della scuola. *“Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”*.

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di **Luca e Marco Baldini**, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l’esecuzione è stata affidata all’impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

**L’edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d’incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l’arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l’**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell’edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell’intero Masterplan: l’**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l’ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l’uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell’aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L’ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L’avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l’inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell’edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell’Accademia di Belle Arti di Firenze.

Grazie all’accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell’edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all’avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d’animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell’edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l’Istituto dei Mestieri d’Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all’insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell’artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics**, **Bulli&Balene**, **Canificio**, **Duccio Maria Gambi**, **Mani del Sud**, **Mòno**, **Stefano Mancuso – PNAT**, **SuperDuper**, **Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrificio, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la **piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6 di Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "**Fabbrica dell'aria**", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato **Stefano Mancuso** con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

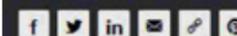
Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.



## Alberi sui tetti e sostenibilità: così Firenze trasforma la ex Manifattura Tabacchi in un quartiere creativo e green

08 Aprile 2021



Prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo. Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato il Polimoda.



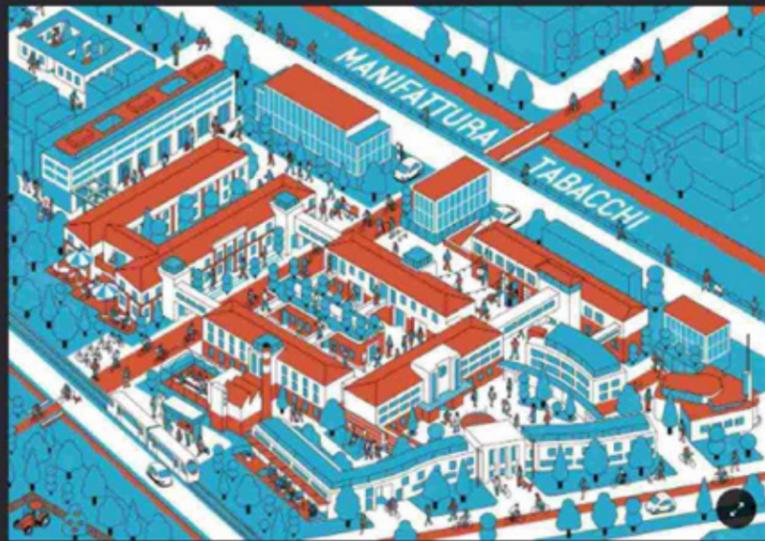
1 di 4



2 di 4



3 di 4



4 di 4

## Alberi sui tetti, coworking: rinasce l'area dell'ex Manifattura Tabacchi a Firenze

di Elisabetta Berti



*Green e sostenibile. Il cantiere nell'area della fabbrica realizzata da Nervi chiuderà i lavori nel settembre 2022*

Un nuovo quartiere cittadino, con un centro culturale, spazi dedicati alla creatività e all'artigianato, atelier, uffici, attività commerciali, e poi nuove piazze e strade da vivere a metà tra il parco delle Cascine e il polo universitario di Novoli, al quale si arriverà con la prossima linea 4 della tramvia. E' un nuovo pezzo di città quello che sta per aggiungersi a Firenze con il completamento, entro settembre 2022, di un pezzo importante del progetto di ristrutturazione di Manifattura Tabacchi, la fabbrica di sigari che è stata dismessa nel 2001 dopo oltre sessant'anni di attività.

### Alberi sui tetti e sostenibilità: così Firenze trasforma la ex Manifattura Tabacchi in un quartiere creativo e green

*Prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo. Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato il Polimoda.*

Dal 2018 le prime realizzazioni, con le attività del Building 9 e le "Residenze d'artista" nate dalla collaborazione tra museo Novecento e Accademia di belle arti, e oggi la presentazione, con l'avvio del cantiere, della Factory, ossia il cuore pulsante del futuro quartiere e snodo fondamentale di un più ampio masterplan che prevede il recupero totale, entro il 2026, degli oltre 110mila metri quadri dell'area della Manifattura Tabacchi. I sedici edifici, progettati da Pier Luigi Nervi negli anni Trenta, sono adesso le cattedrali di un ambizioso progetto di riqualificazione del valore di 250 milioni di euro promosso dalla joint venture tra Gruppo Cassa depositi e prestiti e Pw Real estate fund III Lp, un fondo gestito da Aermont Capital, e gestito dalla società Manifattura Tabacchi development management srl.

Negli edifici industriali dove un tempo si producevano sigari e sigarette sorgerà quindi la Factory, tre lunghi blocchi rettangolari al centro dell'intera area, ristrutturati nel pieno rispetto della loro storicità e secondo un concetto di rigenerazione urbana interpretato dal progetto dello studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi, autore di un giardino pensile che si candida ad essere uno degli elementi più innovativi della futura Manifattura, da sempre attenta alla questione ambientale e alla sostenibilità. "Un polo creativo e produttivo all'avanguardia al quale guarderanno città come New York e Berlino" è come la immagina il ceo di Manifattura Tabacchi Giovanni Manfredi, "il primo di una serie di progetti che raccontano che Firenze sta cambiando, come una delle città più innovative e creative d'Italia" secondo il sindaco Nardella che annuncia per l'estate 2022 l'avvio della gara di appalto integrato per la linea 4 della tramvia, in coincidenza con la fine del primo lotto di lavori della Factory. Manifattura Tabacchi sarà quindi al centro di una rete di mobilità che la conetterà sia con il centro storico che con l'area metropolitana.

Quando termineranno i lavori, affidati all'impresa specializzata nel recupero di edifici storici Setten Genesis, nei due edifici esterni e speculari, il 4 e il 5, ci saranno al primo piano uffici direzionali e di coworking, mentre al piano terra gli spazi potranno essere acquistati o affittati per negozi, atelier, ristoranti e botteghe artigiane, secondo la filosofia della tradizione che incontra l'innovazione già messa in pratica con l'arrivo a Manifattura Tabacchi di attività come quelle di Duccio Maria Gambi, SuperDuper hats, Bulli&Balene e il Polimoda; l'edificio centrale invece, il numero 11, sarà la nuova sede di Nam-Not a museum, il luogo dedicato alla produzione, alla ricerca e alla sperimentazione per le arti contemporanee, e sul suo tetto sorgerà Officina botanica, il giardino pensile aperto al pubblico con più di cento

alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe, nell'ottica di contribuire alla rigenerazione, non solo culturale ed architettonica ma anche, ambientale, come già avviene nella Fabbrica dell'aria progettata da Stefano Mancuso per l'edificio 9.

Più in generale tutto il progetto è all'insegna della sostenibilità, riducendo al minimo le demolizioni, conservando e riutilizzando ogni oggetto originario, dalle porte, alle maniglie alle mattonelle, fino all'uso di energie rinnovabili. A dare a Manifattura Tabacchi l'aspetto di un quartiere aperto e pronto a farsi permeare dalla città, saranno poi le due strade pedonali che la costeggeranno: la Maker street, su cui si affacceranno i laboratori artigiani, e il Boulevard, nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà la cittadella da nord a sud che sarà il primo collegamento diretto tra la zona universitaria di Novoli e le Cascine.

## Uffici e atelier nell'ex Manifattura a Firenze

### Real estate

Al via il recupero di tre edifici centrali per aziende e negozi. In arrivo anche 50 loft

Paola Dezza

Un'area rinnovata e aperta alla creatività che porta con sé le vestigia di un lungo passato produttivo. Sarà la **Factory** il cuore del progetto di rigenerazione urbana che Cdp in partnership con l'inglese Aermont Capital sta realizzando nella ex Manifattura Tabacchi di Firenze. Un recupero di complessivi 100 mila mq coperti - nati negli anni 30 del secolo scorso - restituiti alla città con una vasta gamma di funzioni.

Il cuore pulsante è composto da tre palazzine rivisitate e recuperate, dove un tempo si concentrava la produzione di sigari e sigarette e dove apriranno nuovi spazi direzionali e di co-working, attività commerciali con negozi e atelier e aree creative dedicate alla sperimentazione e alla produzione artistica di NAM - Nota Museum, la piattaforma per l'arte con-

temporanea di Manifattura.

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa oltre 21.000 mq, in particolare gli edifici 4, 5 e 11 (in quest'ultimo un giardino pensile aperto al pubblico ospiterà 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe). Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi.

Un passo importante, di passaggio dal progetto su carta alla costruzione della Factory. In totale la rigenerazione di questo spicchio di città vale 300 milioni di investimento. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 da Cdp Immobiliare e da PW Real Estate Fund III LP, fondo gestito da Aermont Capital.

La filosofia del recupero mette al centro l'arte del fare, per questo molti spazi saranno dedicati proprio alla creatività. Polimoda è stata pioniera nel scegliere la location a inizio 2020. «Abbiamo realizzato per l'istituto un edificio di 6 mila mq - racconta Giovanni Manfredi, ceo di Manifattura Tabacchi e managing director di Aermont per l'Italia - dove ogni giorno dovrebbero trovarsi 800

studenti, presenza oggi ridotta per via del Covid. Abbiamo anche già aperto una parte ampia della Manifattura. Lavora qui una piccola comunità di artigiani, ci sono ragazzi che fanno cappelli, pezzi unici di arredamento, ristrutturano mobili di modernariato, c'è una ceramista e così via». Ed è presente l'Istituto dei Mestieri d'eccellenza Lvmh.

Il prossimo step? «Ci concentreremo sulla residenza - dice Manfredi -



**GIOVANNI MANFREDI**  
Ceo  
di Manifattura  
Tabacchi e  
managing director di  
Aermont per l'Italia

Con il recupero di due edifici industriali dai quali si realizzeranno una serie di loft. Un primo edificio, che noi chiamiamo b12, sarà ridisegnato dallo studio Q-bic per portare sul mercato un prodotto giovane, un secondo edificio sarà progettato da Patricia Urquiola per definire appartamenti eleganti e raffinati. Ci saranno circa 50 loft, ma la parte residenziale nel complesso alla fine dell'intervento vedrà realizzati 250 appartamenti». La fase

relativa ai loft partirà a fine anno, quando inizierà anche la commercializzazione. «Siamo pronti intanto per commercializzare gli spazi della Factory - continua Manfredi -. Vedo tutto il progetto come una piattaforma che comprende viali, spazi aperti ed edifici restituiti alla città. Stiamo progettando anche un birrificio nella ex centrale termica, edificio simbolo con la sua grande ciminiera». La sostenibilità è dettata dalla scelta di mantenere l'esistente, prestare attenzione al consumo energetico - ogni edificio sarà certificato - e alla creazione di ampi spazi verdi. Il recupero di materiali è iniziato molto prima dei lavori, dai mattoni alle maniglie che rivivranno negli appartamenti.

«La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani - dice Marco Doglio, chief real estate officer di Cassa depositi e prestiti - testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro gruppo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## ilReporter

Arte & Cultura

## Come sarà la Manifattura Tabacchi di Firenze dopo i lavori: i rendering

Al via i lavori per la **Factory**, il cuore della futura Manifattura Tabacchi di Firenze. La fine dei cantieri è prevista a metà 2022. I rendering del progetto



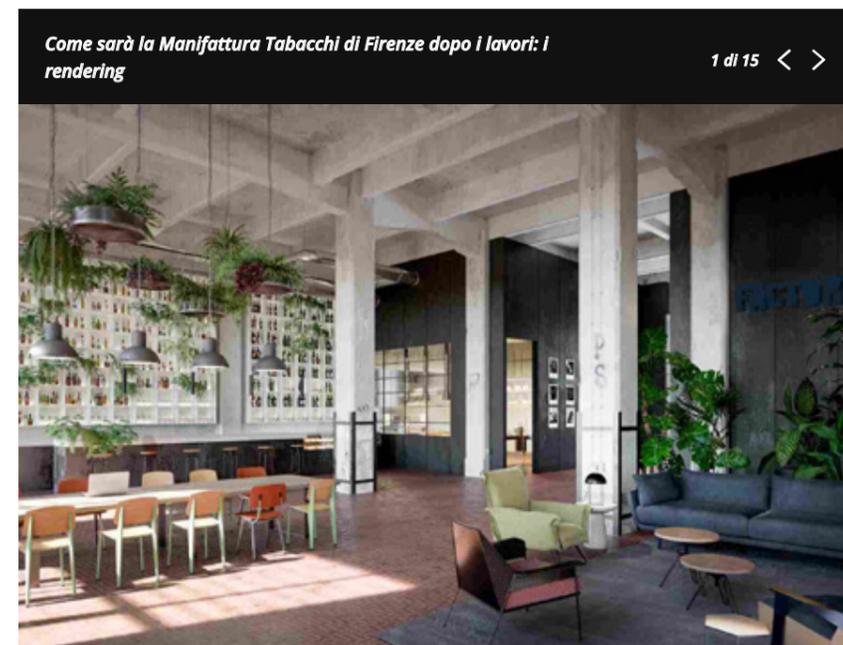
di Redazione - 8 Aprile 2021

Nasce a Firenze un nuovo quartiere cittadino, nell'area della **Manifattura Tabacchi**, la fabbrica di sigari dismessa nel 2001: **i lavori** di una parte importante di ristrutturazione di Manifattura Tabacchi, come annunciato dal sindaco Dario Nardella, **termineranno entro il settembre 2022**. All'interno nascerà un centro culturale, spazi riservati alla creatività e all'artigianato, atelier, uffici, attività, commerciali ma anche nuove piazze e strade tra il parco delle Cascine e il polo universitario di Novoli. Un'area che sarà collegata anche dalla **prossima linea 4 della tramvia**.

### Manifattura Tabacchi: i lavori che cambieranno Firenze

Il ceo di Manifattura Tabacchi Giovanni Manfredi vede l'area come "un polo creativo e produttivo all'avanguardia al quale guarderanno città come New York e Berlino". Per il sindaco Nardella si tratta del "primo di una serie di progetti che raccontano che Firenze sta cambiando, come una delle città più innovative e creative d'Italia".

L'estate 2022 sarà fondamentale per la città dal momento che sempre Nardella ha annunciato l'avvio della gara di appalto integrato per la linea 4 della tramvia, proprio in coincidenza con la fine del primo lotto di **lavori della Factory**.



## Il progetto di rigenerazione urbana più green d'Italia, dal 2022 casa per i maker di oggi e di domani

Tornando all'area una volta terminati i lavori, nei due edifici esterni (4 e 5) ci saranno al primo piano **uffici direzionali e di coworking**: al piano terra invece gli spazi potranno essere acquistati o affittati. L'edificio numero 11, quello centrale, ospiterà la **nuova sede di Nam (Not a museum)** ovvero lo spazio dedicato alla ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee: sul tetto di questo edificio sorgerà **Officina botanica**, il giardino pensile aperto al pubblico. Il progetto prevede anche l'aggiunta della **'Fabbrica dell'aria'**, ideata dal biologo dell'Università di Firenze Stefano Mancuso.

### IMMOBILIARE, FIRENZE E' COLPITA MA TENGONO GLI INVESTITORI ESTERI

**Focus sulla città Immobiliare, Firenze è colpita ma tengono gli investitori esteri** Nel capoluogo, segnato dall'assenza di turisti e studenti, crescono gli acquirenti stranieri: Aermont Capital, Blue Noble, Hines, Artea, Invesco, Ardian, Gb Invest, Colony, Ldc, Leeu, Lowenstein di Silvia Pieraccini 8 aprile 2021 (ANSA) I punti chiave Un'attrattività basata sulle promesse Gli investitori e i progetti 3' di lettura Aermont Capital, Blue Noble, Hines, Artea, Invesco, Ardian, Gb Invest, Colony Capital, Ldc, Leeu, Lowenstein: basta mettere in fila i nomi dei gruppi stranieri che stanno facendo investimenti immobiliari a Firenze per capire l'attrattività che la città toscana mantiene a livello internazionale, collegata alla sua bellezza, storia e cultura, alla vivibilità (grazie anche alle vicine colline) e al lifestyle fatto di cibo, vino e artigianato. Niente a che vedere con i grattacieli di Milano o con le nuove realizzazioni di Bologna. Un'attrattività basata sulle promesse

Quella di Firenze è una forza attrattiva alimentata dalla presenza di tanti "contenitori" vuoti da recuperare e rigenerare, soprattutto nel centro storico, che si scontra però con le carenze infrastrutturali (dalla mobilità su ferro alla nuova pista dell'aeroporto fino alla banda larga), con le difficoltà autorizzative e con l'incertezza normativa, come dimostra il "balletto" sulla ristrutturazione edilizia nel centro storico tutelato dall'Unesco, da anni oggetto di battaglia giudiziaria tra Comune e ambientalisti.

«L'attrattività di Firenze è basata sulle promesse che la città fa, promesse che ora deve mantenere attraverso un lavoro di squadra che assicuri tempi certi», riassume Giovanni Belloni, patron di Progenia spa, da 25 anni advisor di investitori immobiliari istituzionali e privati. «Qui ci sono ancora grandi potenzialità – aggiunge – nel settore della formazione e delle residenze per i senior globali che hanno disponibilità di tempo e soldi ma chiedono servizi efficienti a partire dall'healthcare».

La pandemia ha dato un duro colpo all'economia della città, rallentando (anche) la domanda immobiliare in arrivo da famiglie internazionali, turisti e studenti, motore delle realizzazioni in corso: residenze di lusso, hotel d'alta gamma, alloggi studenteschi. Scarpe artigianali, fatte con cura.

Velasca Gli investitori e i progetti Gli ultimi investitori sono francesi: il fondo Ardian con Dea Capital ha comprato Palazzo Sassetti, ex sede della Banca Steinhäuslin in centro storico, 2.500 mq per i quali sta studiando la destinazione; il gruppo Artea ha ottenuto dalla Città metropolitana la concessione per 50 anni dell'ex convento di Sant'Orsola, nel quartiere di San Lorenzo a due passi dal Duomo, dove investirà una trentina di milioni per realizzare un centro di formazione professionale, ludoteca, museo, atelier, area eventi, foresteria e bar/ristorante. Ma la regina del mix di funzioni resta

la Manifattura Tabacchi, il progetto di recupero più importante in corso a Firenze, avviato due anni fa dalla società inglese di asset management Aermont Capital con Cdp Immobiliare (ha il 40%) impegnati a investire circa 200 milioni. Su un'area di sei ettari costruita tra il 1930 e il 1940, con 100mila mq di superfici coperte, sta nascendo un quartiere di respiro internazionale vicino al centro e al parco delle Cascine. In questi giorni partono i lavori della **Factory**, l'ex fabbrica di sigari e sigarette: «È un appalto da 25 milioni – spiega Michelangelo Giombini, responsabile Sviluppo di Manifattura Tabacchi – per recuperare cinque edifici tra cui quello iconico dell'area che avrà un bosco sul tetto, per un totale di 23mila mq occupati da atelier, negozi, uffici, formazione».

NEWSLETTER RealEstate+, la newsletter premium sul mondo dell'immobiliare Scopri di più Alla Manifattura Tabacchi ci sarà anche il terzo Student Hotel (dopo quello aperto tre anni fa davanti alla Fortezza da Basso e quello in costruzione in viale Belfiore). Del resto l'ospitalità, soprattutto a cinque stelle, sta trainando gli investimenti immobiliari a Firenze: doveva aprire il 1 aprile – ma la data è slittata a tempo indeterminato a causa del covid – l'hotel "Il Tornabuoni", nel palazzo 400esco Minerbetti vicino all'Arno proprietà del fondo

Hines affittato alla romana Ag Hotels (70 camere); sono pronte le 25 nuove suite dello storico hotel Helvetia&Bristol (gruppo Starhotels) ricavate nell'ex sede del Banco di Roma a due passi da Palazzo Strozzi; si avvicina al completamento l'hotel 25Hours, 176 camere nell'ex Monte dei Pegni di via Palazzuolo, vicino a piazza Santa Maria Novella, acquisito da Invesco real estate; così come il resort nell'ex collegio La Querce, nel quartiere delle Cure con parco di 15mila mq, del gruppo indiano Leeu Collection; e come il palazzo 40esco Portinari-Salviati di via del Corso, residenza duecentesca della Beatrice musa di Dante, che il gruppo taiwanese Ldc sta trasformando (investimento di 70 milioni) in 25 appartamenti di lusso, negozi, ristorante, spa e residenza d'epoca con 13 suite. Sempre Ldc ha acquisito Palazzo Serristori, 5.500 mq con parco sull'Arno, dove realizzerà 12 appartamenti da 200-300 mq.

A rilento vanno invece gli hotel nell'ex Scuola di sanità militare (Lowenstein) e nell'ex ospedale militare San Gallo (Gb Invest) e le residenze nell'ex Teatro del Maggio (Blue Noble con Hines) e nell'ex sede della Cassa di risparmio di Firenze (Colony capital). Per non parlare dei "buchi" atavici come l'ex cinema Capitol, 3.500 mq dietro Palazzo Vecchio o come l'ex hotel Majestic di fronte alla stazione di Santa Maria Novella.

Riproduzione riservata © Argomenti Firenze Kyle Hines  
Ardian Aermont Capital Lowenstein Dai inizio alla discussione

Disclaimer Commenta

[ IMMOBILIARE, FIRENZE E' COLPITA MA TENGONO GLI INVESTITORI ESTERI ]



MC  
Lvmh Moet Hennessy Vuitton N...

## Sostenibilità: Firenze, nasce la Factory green da 30 mln (MFF)

08 Aprile 2021 - 08:46AM  
MF Dow Jones (Italiano)

Con l'avvio dei lavori della Factory, prende forma il progetto per la riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi di Firenze. La fabbrica di sigari progettata dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi e dismessa nel marzo 2001 dopo oltre 70 anni, che a regime diventerà un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile, ospita già una serie di brand e dal 2020 la terza sede di Polimoda oltre all'Istituto dei mestieri d'eccellenza di Lvmh e all'Accademia di Belle arti di Firenze. L'inaugurazione del cantiere della Factory, cuore pulsante e green della nuova Manifattura che sarà ultimato a settembre 2022 e dedicato ai maker contemporanei, si è svolta ieri con un evento digitale.

La rinascita della Factory, scrive MFF, fa parte di un maxi progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero entro il 2026 di tutta l'area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati. A promuovere uno dei più importanti progetti di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real estate fund III LP, un fondo gestito da Aermont capital. Nello specifico, lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro per una superficie totale di oltre 21 mila mq, comprendendo gli edifici 4, 5 e 11. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi. Se gli edifici speculari 4 e 5 ospiteranno al primo piano spazi direzionali e di co-working, il livello terra sarà dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti.

Sul tetto nascerà l'Officina botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto di sviluppo, che riduce al minimo le demolizioni rendendo gli edifici efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica, proseguirà con la riqualificazione dell'ex centrale termica della fabbrica che sarà un birrificio. «Manifattura diventa parte attiva della città, con un'attenzione alle nuove tecnologie e con tanto verde che colonizza gli spazi urbani», ha spiegato Giovanni Manfredi, ceo di Manifattura tabacchi. Gli ha fatto eco Dario Nardella, sindaco di Firenze, «Questa è una ricucitura cittadina, con l'edificio che prima era una diga e oggi un ponte tra due aree e che ospiterà all'interno le due anime del fare e saper fare, simbolo di un nuovo Rinascimento».

Hines affittato alla romana Ag Hotels (70 camere); sono pronte le 25 nuove suite dello storico hotel Helvetia&Bristol (gruppo Starhotels) ricavate nell'ex sede del Banco di Roma a due passi da Palazzo Strozzi; si avvicina al completamento l'hotel 25Hours, 176 camere nell'ex Monte dei Pegni di via Palazzuolo, vicino a piazza Santa Maria Novella, acquisito da Invesco real estate; così come il resort nell'ex collegio La Querce, nel quartiere delle Cure con parco di 15mila mq, del gruppo indiano Leeu Collection; e come il palazzo 40esco Portinari-Salviati di via del Corso, residenza duecentesca della Beatrice musa di Dante, che il gruppo taiwanese Ldc sta trasformando (investimento di 70 milioni) in 25 appartamenti di lusso, negozi, ristorante, spa e residenza d'epoca con 13 suite. Sempre Ldc ha acquisito Palazzo Serristori, 5.500 mq con parco sull'Arno, dove realizzerà 12 appartamenti da 200-300 mq.

A rilento vanno invece gli hotel nell'ex Scuola di sanità militare (Lowenstein) e nell'ex ospedale militare San Gallo (Gb Invest) e le residenze nell'ex Teatro del Maggio (Blue Noble con Hines) e nell'ex sede della Cassa di risparmio di Firenze (Colony capital). Per non parlare dei "buchi" atavici come l'ex cinema Capitol, 3.500 mq dietro Palazzo Vecchio o come l'ex hotel Majestic di fronte alla stazione di Santa Maria Novella.

Riproduzione riservata © Argomenti Firenze Kyle Hines  
Ardian Aermont Capital Lowenstein Dai inizio alla discussione

Disclaimer Commenta

[ IMMOBILIARE, FIRENZE E' COLPITA MA TENGONO GLI INVESTITORI ESTERI ]

La Firenze che cambia

## Manifattura Tabacchi Sarà qui la cittadella della creatività

Mugnaini a pagina 10



### L'ARTE

#### Nam-Not, il museo di sperimentazione

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà Nam-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori.

### L'ARTIGIANATO

#### Atelier, botteghe e co-working

Gli edifici 4 e 5, primo piano, ospiteranno spazi direzionali e co-working: il piano terra avrà invece attività commerciali con negozi, ristoranti e atelier. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare e innovano la tradizione. Tra i maker già installati nella Factory ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso - Pnat, SuperDuper, Todo Modo.

### L'AMBIENTE

#### L'Officina Botanica sopra al tetto

Sul tetto dell'edificio nascerà il "landmark" dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo a ridurre la CO2 e migliorare la qualità dell'aria.

### LA SCIENZA

#### La fabbrica dell'aria di Stefano Mancuso

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria" negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con Pnat, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

### GLI STUDENTI

#### Accademia Belle Arti trasloca dal centro

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

# La Manifattura Tabacchi del futuro Ecco la cittadella della creatività

Presentati i lavori, 30 milioni di investimenti, per il recupero di tre dei sedici edifici dell'intero complesso

di **Olga Mugnaini**  
FIRENZE

Un anno e mezzo per trasformare la Manifattura Tabacchi nella cittadella della creatività. E trenta milioni di investimenti per restituire nuove funzioni a tre dei sedici edifici, per una superficie totale di oltre 21.000 metri quadrati, adibiti un tempo alla produzione di sigari e sigarette. E' la scommessa di rigenerazione urbana avviata con la joint venture nata nel 2016 dalla società immobiliare della Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. Un'operazione che, complessivamente, supera i 250 milioni di euro, e che prevede il totale recupero della storica area industriale entro il 2026, per un'area di oltre 110mila metri quadrati. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; mentre l'esecuzione è affidata all'impresa Setten Genesio, specializzata nel recupero di edifici storici. Obiettivo, creare un contesto produttivo all'avanguardia,

**IL PROGETTO**  
Spazi per creativi e professionisti, tra cultura, moda, arte e artigianato



Il sindaco Dario Nardella davanti al plastico della Manifattura Tabacchi con i suoi 16 edifici su 110mila metri quadrati

aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. Ieri la presentazione del cantiere della nuova Factory, con il sindaco Dario Nardella e con i soggetti che già hanno preso casa nello storico complesso progettato da Pierluigi Nervi, fra cui il Polimoda. Là dove un tempo lavoravano 1.200 sigaraie, si prevedono 7.720 metri quadrati destinati

al commercio, 1.000 di spazi espositivi, 3.440 di loft industriali, 1.740 di birreria, 6.700 di spazi formazione, 11.220 di co-working e uffici e 7.240 di aree pubbliche. La prima parte della riqualificazione, che verrà completata a luglio e aperta a settembre 2022, si estenderà su 28.000 metri quadrati. Il resto entro altri 4 anni. Dopo i blocchi 4, 5 e 11, il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10: l'ex centrale termica della Manifattura diventerà un birrifico, pensato come luogo di produ-

zione e degustazione di birra artigianale. L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega". «L'anima del progetto - ha detto Giovanni Manfredi, ad di Manifattura Tabacchi - è riscoprire la parte contemporanea di Firen-

## I COLLEGAMENTI

### Snodo strategico dalla Leopolda alle Cascine

Manifattura Tabacchi sarà snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia. La Factory sarà collegata al centro dalla linea T4 della tramvia. Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie alla rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita nei luoghi dismessi. L'idea è far nascere un nuovo centro, complementare al Centro storico, che beneficia della prossimità con il Polo Universitario di Novoli, col distretto della moda e l'area produttiva a ovest.

ze, offrendo una dimensione più fresca, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi». Cdp Immobiliare detiene il 40% della joint-venture che promuove il progetto della Manifattura, «esempio di rigenerazione urbana - sottolinea Marco Doglio, chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti - di un complesso architettonicamente iconico e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi contenuti quali design, arte e cultura».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA NAZIONE Firenze

# E la linea 4 della tramvia è il prossimo passo

«Abbiamo bisogno di infrastrutture e mobilità», ribadisce Nardella. Che conferma gli impegni e le scadenze per la gara d'appalto

FIRENZE

Avanti tutta con le tramvie. Uno dei prossimi traguardi è la gara di appalto per il progetto esecutivo e per la realizzazione della linea T4 della tramvia, entro il settembre del 2022. Lo ha annunciato il sindaco Dario Nardella, intervenendo all'evento di presentazione dell'avvio dei lavori della nuova Factory negli spazi della Manifattura Tabacchi. «Noi saremo pronti - ha spiegato - con la gara di appalto per il progetto esecutivo e per la realizzazione della linea quando sarà finita la Factory, cioè entro l'estate dell'anno prossimo, per-

**LEOPOLDA-INDIANO-LE PIAGGE**  
Nel progetto definitivo, rispetto al preliminare, sono allo studio ulteriori opere complementari

ché abbiamo bisogno di infrastrutture e mobilità per connettere i luoghi della città». Nardella ha spiegato che dalla Manifattura Tabacchi passerà la linea 4 della tramvia, la linea che collega la stazione Leopolda. «E' un altro luogo che rinasce, perché è uno spazio legato alle grandi fiere, ai congressi, agli eventi, che si combina benissimo con la Manifattura - ha aggiunto - : la linea dalla stazione Leopolda passa dalla Manifattura andando verso Ovest, costeggiando l'Arno. Dunque una linea che rappresenta un'ulteriore occasione di connessione della Manifattura con il resto della città».

E proprio riguardo alla mobilità, la Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quar-



La gara d'appalto per la linea T4 della tramvia è prevista entro il settembre 2022

tiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Linea 4 è già prevista dal Piano Strutturale e si sviluppa lungo la tratta Leopolda-Indiano (ex FS

Cascine)-Le Piagge. Il tracciato della tramvia prevede interventi di recupero dei binari ferroviari esistenti della Leopolda, il recupero dell'area "ex Manifattura Tabacchi" e la realizzazione di una nuova viabilità di collega-

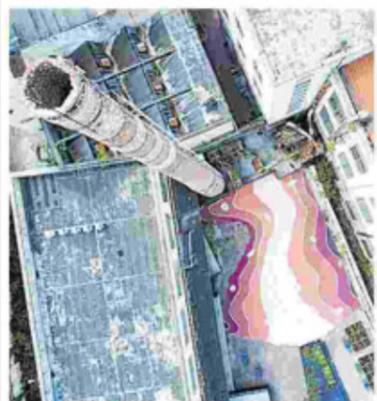
mento tra Pistoiese-Rosselli e il Nuovo Ponte del Barco Stradale. Nell'accordo sottoscritto nel 2011, RFI, Rete Ferroviaria Italiana, si è infatti impegnata a cedere al Comune l'infrastruttura ferroviaria nel tratto Cascine/Leopolda. E' in corso di redazione il Progetto Definitivo dove, rispetto al Progetto Preliminare, sono allo studio ulteriori opere complementari come la nuova viabilità Pistoiese - Rosselli, nuova viabilità Piagge, parcheggio scambiatore Svincolo Indiano. Già previsto inoltre il prolungamento T4.2, già finanziato e in fase di progettazione avanzata. La T4.2, riparte dalle Piagge e arriva nel centro di Campi con capolinea in piazza Aldo Moro, davanti a villa Rucellai. Per la linea T4.2 sono stati richiesti 223 milioni, mentre per il primo tratto già finanziato sono stati stanziati 166 milioni di euro, oltre 30 milioni per le opere accessorie.

O.Mu.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

*Il maxi progetto*

## Manifattura Tabacchi il cantiere della città del futuro



di **Elisabetta Berti**

Un nuovo quartiere cittadino, con un centro culturale, spazi dedicati alla creatività e all'artigianato, atelier, uffici, attività commerciali, e poi nuove piazze e strade da vivere a metà tra il parco delle Cascine e il polo universitario di Novoli, al quale si arriverà con la prossima linea 4 della tramvia. È un nuovo pezzo di città che sta nascendo.

● a pagina 12



# Manifattura Tabacchi appuntamento con il futuro

IL PROGETTO

Il cantiere nell'area dell'ex fabbrica: i lavori finiti nel settembre 2022. Atelier, laboratori, un giardino pensile. Così cambierà il quartiere

di **Elisabetta Berti**

Un nuovo quartiere cittadino, con un centro culturale, spazi dedicati alla creatività e all'artigianato, atelier, uffici, attività commerciali, e poi nuove piazze e strade da vivere a metà tra il parco delle Cascine e il polo universitario di Novoli, al quale si arriverà con la prossima linea 4 della tramvia. È un nuovo pezzo di città quello che sta per aggiungersi a Firenze con il completamento, entro settembre 2022, di una parte importante del progetto di ristrutturazione di Manifattura Tabacchi, la fabbrica di sigari dismessa nel 2001 dopo oltre sessant'anni di attività. Dal 2018 le prime realizzazioni, con le attività del Building 9 e le "Residenze d'artista" nate dalla collaborazione tra museo Novecento

e Accademia di belle arti, e oggi la presentazione, con l'avvio del cantiere, della Factory, ossia il cuore pulsante del futuro quartiere e snodo fondamentale di un più ampio masterplan che prevede il recupero totale, entro il 2026, degli oltre 110mila metri quadri dell'area della Manifattura Tabacchi. I sedici edifici, progettati da Pier Luigi Nervi negli anni Trenta, sono adesso le cattedrali di un ambizioso progetto di riqualificazione del valore di 250 milioni di euro promosso dalla joint venture tra Gruppo Cassa depositi e prestiti e Pw Real estate fund III Lp, un fondo gestito da Aermont Capital, e gestito dalla società Manifattura Tabacchi development management srl.

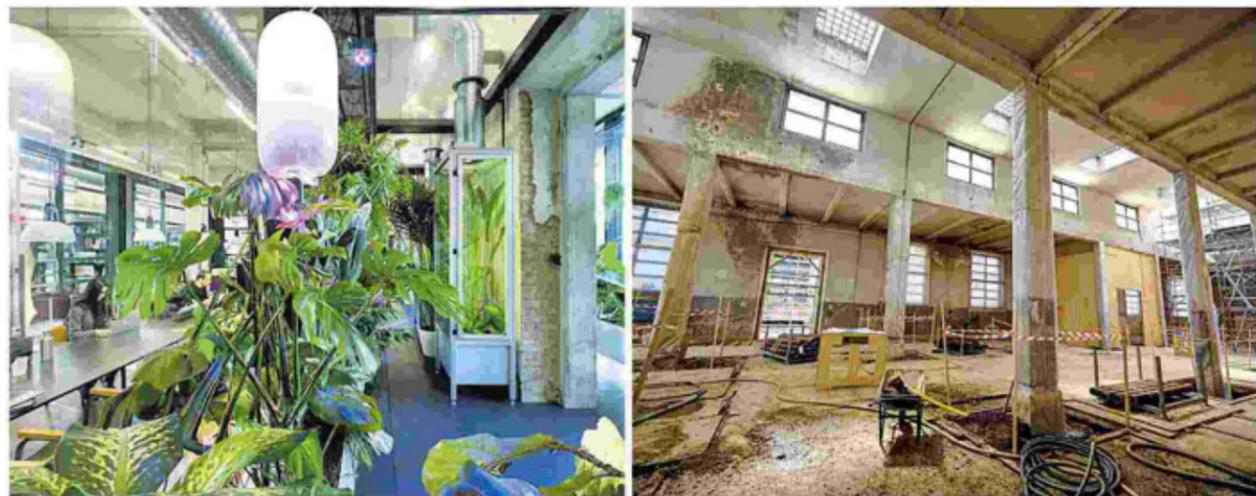
Negli edifici industriali sorgerà quindi la Factory, tre lunghi bloc-

chi rettangolari al centro dell'intera area, ristrutturati nel pieno rispetto della loro storicità e secondo un concetto di rigenerazione urbana interpretato dal progetto dello studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi, autore di un giardino pensile che si candida a essere uno degli elementi più innovativi della futura Manifattura. «Un polo creativo e produttivo all'avanguardia al quale guarderanno città come New York e Berlino» è come la immagina il ceo di Manifattura Tabacchi Giovanni Manfredi, «il primo di una serie di progetti che raccontano che Firenze sta cambiando, come una delle città più innovative e creative d'Italia» secondo il sindaco Nardella che annuncia per l'estate 2022 l'avvio della gara di appalto integrato per la linea 4 della tramvia, in coincidenza con la fine del primo lotto di lavori della Fac-

tory. Manifattura Tabacchi sarà interessata da una rete di mobilità che la conetterà sia con il centro storico che con l'area metropolitana. Quando termineranno i lavori, affidati all'impresa specializzata nel recupero di edifici storici Setten Genesis, nei due edifici esterni e speculari, il 4 e il 5, ci saranno al primo piano uffici direzionali e di coworking, mentre al piano terra gli spazi potranno essere acquistati o affittati per negozi, atelier, ristoranti e botteghe artigiane, secondo la filosofia della tradizione che incontra l'innovazione già messa in pratica con l'arrivo a Manifattura Tabacchi di attività come quelle di Duccio Maria Gambi, SuperDuper hats, Bulli&Balene e

il Polimoda; l'edificio centrale invece, il numero 11, sarà la nuova sede di Nam-Not a museum, il luogo dedicato alla produzione, alla ricerca e alla sperimentazione per le arti contemporanee, e sul suo tetto sorgerà Officina botanica, il giardino pensile aperto al pubblico con più di cento alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe, nell'ottica di contribuire alla rigenerazione, non solo culturale ed architettonica ma anche, ambientale, come già avviene nella Fabbrica dell'aria progettata da Stefano

Mancuso per l'edificio 9. Più in generale tutto il progetto è all'insegna della sostenibilità, riducendo al minimo le demolizioni, conservando e riutilizzando ogni oggetto originario, dalle porte, alle maniglie alle mattonelle, fino all'uso di energie rinnovabili. A dare a Manifattura Tabacchi l'aspetto di un quartiere aperto e pronto a farsi permeare dalla città, saranno poi le due strade pedonali che la costeggeranno: la Maker street, su cui si affacceranno i laboratori artigiani, e il Boulevard, nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà la cittadella da nord a sud che sarà il primo collegamento diretto tra la zona universitaria di Novoli e le Cascine.



“Sarà un polo creativo e produttivo all'avanguardia al quale guarderanno città come New York e Berlino”  
Due grandi strade pedonali e il collegamento con la linea 4 della tramvia



► **Come sarà**  
Aree verdi, spazi culturali e artigianato nel futuro della Factory. Sotto, uno degli spazi gli aperti alla Manifattura, il cantiere e, sotto, il sindaco Nardella

la tribuna <sup>di Treviso</sup>

# Setten riqualifica il cuore di Firenze Maxi intervento da trenta milioni

All'impresa trevigiana il restauro della Manifattura Tabacchi  
La vecchia area industriale diventerà un quartiere cittadino

Per la Setten Genesis Spa è uno dei cantieri più prestigiosi di sempre: la storica Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - trasformata in un innovativo quartiere cittadino. Il progetto è stato presentato ieri dal sindaco Dario Nardella con uno show-evento trasmesso su YouTube, e vale complessivamente 250 milioni di euro: 30 quelli relativi alla porzione di fabbricato a cura della trevigiana Setten.

#### L'INTERVENTO TREVIGIANO

L'azienda di Marca lavorerà sul segmento "Factory", che interessa una superficie di 24 mila metri quadrati e include gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata alla Setten Genesis in quanto specializzata nel recupero di edifici storici. «L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al

primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti» spiegano gli autori del progetto, «nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà Nam-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà l'Of-

**Il presidente Genesis: «È un'opera storica Lavoreremo su oltre 100 mila metri cubi»**

ficina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe».

#### LE TEMPISTICHE

I mezzi della Setten hanno già fatto ingresso nella maxi area dismessa. La rinascita della Factory, la porzione di stabilimento riqualificata da Setten, fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazio-

ne da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, dell'intera area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati. A promuovere quello che si configura come uno dei più grandi progetti di rigenerazione urbana in Italia è una joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital.

#### «UN'OPERA STORICA»

«Questo cantiere è un punto emblematico nella storia dell'impresa» ha commentato Genesis Setten, il presidente dell'impresa, «è un'opera particolare, abbiamo tre edifici da ristrutturare completamente con una superficie complessiva di 24 mila metri quadrati circa, che per le altezze che ci sono corrispondono a circa 100 mila metri cubi. Oltre a questo abbiamo anche un garage di grosse dimensioni, con 7 mila metri quadrati di superficie, che si sviluppano su quattro piani. L'importanza della Manifattura Tabacchi è data dai fab-



La Manifattura Tabacchi a Firenze dall'alto: la riqualificazione dell'intero complesso vale 250 milioni

bricati che sono stati costruiti da Pier Luigi Nervi. Complessivamente gli edifici sono rimasti intatti e sono conservati bene, i calcestruzzi sono perfetti e le loro dimensioni ottimali. È un'ottima opera». «L'inizio dei lavori alla Factory è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal pensare al fare» ha dichiarato ieri Giovanni Manfredi, Ceo di Manifattura Tabacchi. «L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più "fresca", un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi».

ANDREA DE POLO

© FOTOGRAFIA PRESERVATA



Come sarà una delle porzioni di stabilimento recuperate dalla Setten

## LA NAZIONE FIRENZE

### Firenze, la Manifattura Tabacchi: com'è e come sarà / VIDEO

Publicato il 8 aprile 2021

Entro settembre 2022 l'ex Manifattura Tabacchi di Firenze diverrà un polo creativo al servizio di Firenze. La fabbrica cessò l'attività nel 2001. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato.

## LA NAZIONE FIRENZE

### La Manifattura Tabacchi del futuro: come sarà la cittadella della creatività

Publicato il 7 aprile 2021

Presentati i lavori, 30 milioni di investimenti, per il recupero di tre dei sedici edifici dell'intero complesso



Il sindaco Nardella davanti al plastico della futura Manifattura

Firenze, 8 aprile 2021 - Un anno e mezzo per trasformare la **Manifattura Tabacchi** nella cittadella della creatività. E **trenta milioni** di investimenti per restituire nuove funzioni a tre dei sedici edifici, per una superficie totale di oltre 21.000 metri quadrati, adibiti un tempo alla produzione di sigari e sigarette. E' la scommessa di rigenerazione urbana avviata con la joint venture nata nel 2016 dalla società immobiliare della Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital.

Un'operazione che, complessivamente, supera i **250 milioni di euro**, e che prevede il **totale recupero** della storica area industriale entro il 2026, per un'area di **oltre 110mila metri quadrati**. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; mentre l'esecuzione è affidata all'impresa Setten Genesis, specializzata nel recupero di edifici storici. Obiettivo, creare un contesto produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato.



Ieri la presentazione del cantiere della nuova **Factory**, con il sindaco **Dario Nardella** e con i soggetti che già hanno preso casa nello storico complesso progettato da **Pierluigi Nervi**, fra cui il Polimoda. Là dove un tempo lavoravano 1.200 sigaraie, si prevedono 7.720 metri quadrati destinati al commercio, 1.000 di spazi espositivi, 3.440 di loft industriali, 1.740 di birreria, 6.700 di spazi formazione, 11.220 di co-working e uffici e 7.240 di aree pubbliche. La prima parte della riqualificazione, che verrà completata a luglio e aperta a settembre 2022, si estenderà su 28.000 metri quadrati. Il resto entro altri 4 anni. Dopo i blocchi 4, 5 e 11, il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10: l'ex centrale termica della Manifattura diventerà un birrificio, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale. L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

«L'anima del progetto - ha detto **Giovanni Manfredi**, ad di Manifattura Tabacchi - è riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più fresca, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi». Cdp Immobiliare detiene il 40% della joint-venture che promuove il progetto della Manifattura, «esempio di rigenerazione urbana - sottolinea **Marco Doglio**, chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti - di un complesso architettonicamente iconico e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi contenuti quali design, arte e cultura».

Progetti

# Firenze, nasce la **Factory green** da 30 milioni

Sono partiti ieri i lavori per la riqualificazione della Manifattura tabacchi. Il primo lotto sarà pronto nel 2022. Il progetto fa parte di un'opera di recupero di tutta l'area industriale da 250 milioni. **Matteo Minà (Firenze)**

Con l'avvio dei lavori della **Factory**, prende forma il progetto per la riqualificazione dell'ex **Manifattura Tabacchi** di Firenze. La fabbrica di sigari progettata dalla mano razionalista di **Pier Luigi Nervi** e dismessa nel marzo 2001 dopo oltre 70 anni, che a regime diventerà un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile, ospita già una serie di brand e dal 2020 la terza sede di **Polimoda** oltre all'**Istituto dei mestieri d'eccellenza** di **Lvmh** e all'**Accademia di Belle arti** di Firenze. L'inaugurazione del cantiere della **Factory**, cuore pulsante e green della nuova Manifattura che sarà ultimato a settembre 2022 e dedicato ai maker contemporanei, si è svolta ieri con un evento digitale. La rinascita della **Factory** fa parte di un maxi progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero entro il 2026 di tutta l'area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati. A promuovere uno dei più importanti progetti

di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da **PW Real estate fund III LP**, un fondo gestito da **Aermont capital**.



Un rendering di Manifattura tabacchi

Nello specifico, lo sviluppo della **Factory** prevede un investimento di 30 milioni di euro per una superficie totale di oltre 21 mila mq, comprendendo gli edifici 4, 5 e 11. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di **Luca** e **Marco Baldini**, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**.

Se gli edifici speculari 4 e 5 ospiteranno al primo piano spazi direzionali e di co-working, il livello terra sarà dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti. Sul tetto nascerà l'**Officina botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto di sviluppo, che riduce al minimo le demolizioni rendendo gli edifici efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica, proseguirà con la riqualificazione dell'ex centrale termica della fabbrica che sarà un birrificio. «Manifattura diventa parte attiva della città, con un'attenzione alle nuove tecnologie e con tanto verde che colonizza gli spazi urbani», ha spiegato **Giovanni Manfredi**, ceo di **Manifattura tabacchi**. Gli ha fatto eco **Dario Nardella**, sindaco di Firenze, «Questa è una ricucitura cittadina, con l'edificio che prima era una diga e oggi un ponte tra due aree e che ospiterà all'interno le due anime del fare e saper fare, simbolo di un nuovo Rinascimento». (riproduzione riservata)

# Firenze, nasce la **Factory green** da 30 milioni

Sono iniziati ieri i lavori per la riqualificazione della Manifattura tabacchi. Il primo lotto sarà pronto nel 2022. Il progetto fa parte di un'opera di recupero di tutta l'area industriale da 250 milioni

di Matteo Minà (Firenze)

Mff - Numero 068 pag. 3 del 08/04/2021



Un rendering di Manifattura tabacchi

Con l'avvio dei lavori della **Factory**, prende forma il progetto per la riqualificazione dell'ex **Manifattura Tabacchi** di Firenze. La fabbrica di sigari progettata dalla mano razionalista di **Pier Luigi Nervi** e dismessa nel marzo 2001 dopo oltre 70 anni, che a regime diventerà un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile, ospita già una serie di brand e dal 2020 la terza sede di **Polimoda** oltre all'**Istituto dei mestieri d'eccellenza** di **Lvmh** e

all'**Accademia di Belle arti** di Firenze. L'inaugurazione del cantiere della **Factory**, cuore pulsante e green della nuova Manifattura che sarà ultimato a settembre 2022 e dedicato ai maker contemporanei, si è svolta ieri con un evento digitale.

La rinascita della **Factory** fa parte di un maxi progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero entro il 2026 di tutta l'area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati. A promuovere uno dei più importanti progetti di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo **Cassa depositi e prestiti** e da **PW Real estate fund III LP**, un fondo gestito da **Aermont capital**. Nello specifico, lo sviluppo della **Factory** prevede un investimento di 30 milioni di euro per una superficie totale di oltre 21 mila mq, comprendendo gli edifici 4, 5 e 11. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di **Luca** e **Marco Baldini**, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**. Se gli edifici speculari 4 e 5 ospiteranno al primo piano spazi direzionali e di co-working, il livello terra sarà dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti.

Sul tetto nascerà l'**Officina botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto di sviluppo, che riduce al minimo le demolizioni rendendo gli edifici efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica, proseguirà con la riqualificazione dell'ex centrale termica della fabbrica che sarà un birrificio. «Manifattura diventa parte attiva della città, con un'attenzione alle nuove tecnologie e con tanto verde che colonizza gli spazi urbani», ha spiegato **Giovanni Manfredi**, ceo di **Manifattura tabacchi**. Gli ha fatto eco **Dario Nardella**, sindaco di Firenze, «Questa è una ricucitura cittadina, con l'edificio che prima era una diga e oggi un ponte tra due aree e che ospiterà all'interno le due anime del fare e saper fare, simbolo di un nuovo Rinascimento». (riproduzione riservata)

## Firenze, nasce la **Factory** sostenibile da 30 milioni

Sono iniziati ieri i lavori per la riqualificazione della Manifattura tabacchi Il primo lotto sarà pronto nel 2022. Il progetto fa parte di un'opera di recupero di tutta l'area industriale da 250 milioni

di Matteo Minà (Firenze)

Mff - Numero 068 pag. 3 del 08/04/2021

🏠 / MF Online / Firenze, nasce la Factory sostenibile da 30 milioni



Un rendering di Manifattura tabacchi

Con l'avvio dei lavori della **Factory**, prende forma il progetto per la riqualificazione dell'ex **Manifattura Tabacchi** di Firenze. La fabbrica di sigari progettata dalla mano razionalista di **Pier Luigi Nervi** e dismessa nel marzo 2001 dopo oltre 70 anni, che a regime diventerà un innovativo

quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile, ospita già una serie di brand e dal 2020 la terza sede di **Polimoda** oltre all'**Istituto dei mestieri d'eccellenza** di **Lvmh** e all'**Accademia di Belle arti** di Firenze. L'inaugurazione del cantiere della Factory, cuore pulsante e green della nuova Manifattura che sarà ultimato a settembre 2022 e dedicato ai maker contemporanei, si è svolta ieri con un evento digitale.

La rinascita della Factory fa parte di un maxi progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero entro il 2026 di tutta l'area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati. A promuovere uno dei più importanti progetti di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo **Cassa depositi e prestiti** e da **PW Real estate fund III LP**, un fondo gestito da **Aermont capital**. Nello specifico, lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro per una superficie totale di oltre 21 mila mq, comprendendo gli edifici 4, 5 e 11. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di **Luca** e **Marco Baldini**, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**. Se gli edifici speculari 4 e 5 ospiteranno al primo piano spazi direzionali e di co-working, il livello terra sarà dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti.

Sul tetto nascerà l'Officina botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto di sviluppo, che riduce al minimo le demolizioni rendendo gli edifici efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica, proseguirà con la riqualificazione dell'ex centrale termica della fabbrica che sarà un birrificio. «Manifattura diventa parte attiva della città, con un'attenzione alle nuove tecnologie e con tanto verde che colonizza gli spazi urbani», ha spiegato **Giovanni Manfredi**, ceo di Manifattura tabacchi. Gli ha fatto eco **Dario Nardella**, sindaco di Firenze, «Questa è una ricucitura cittadina, con l'edificio che prima era una diga e oggi un ponte tra due aree e che ospiterà all'interno le due anime del fare e saper fare, simbolo di un nuovo Rinascimento». (riproduzione riservata)



Un rendering di Manifattura tabacchi

## Firenze, rinasce Manifattura tabacchi con la **Factory**

scritto da Redazione | 8 Aprile 2021

L'ex Manifattura Tabacchi di Firenze verrà riqualificata con l'avvio dei lavori della Factory.

La storica fabbrica di sigari, progettata da Pier Luigi Nervi e dismessa nel marzo 2001 dopo oltre 70 anni, diventerà un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. Oggi ospita già una serie di brand e dal 2020 la terza sede di Polimoda oltre all'Istituto dei mestieri d'eccellenza di Lvmh e all'Accademia di Belle arti di Firenze. L'inaugurazione del cantiere della Factory, cuore pulsante e green della nuova Manifattura che sarà ultimato a settembre 2022 e dedicato ai maker contemporanei, si è svolta ieri con un evento digitale.

La rinascita della Factory fa parte di un maxiprogetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero entro il 2026 di tutta l'area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati.

A promuovere il progetto è stata la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real estate fund III LP, un fondo gestito da Aermont capital.

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro per una superficie totale di oltre 21 mila mq, comprendendo gli edifici 4, 5 e 11.

"Manifattura diventa parte attiva della città, con un'attenzione alle nuove tecnologie e con tanto verde che colonizza gli spazi urbani", ha spiegato Giovanni Manfredi, ceo di Manifattura tabacchi

Imprese & Professioni

## Factory di Manifattura Tabacchi: nuovo polo creativo e produttivo

Una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi a Firenze

**n** Redazione Nove da Firenze  
07 aprile 2021 23:55



**F**irenze, 7 Aprile 2021 - Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della **Factory** fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont Capital**. **MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl** è la **società di sviluppo e project management** che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della **Factory**.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi"*, ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *"La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni"*.

*"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa"*, ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. *"Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze."*

*Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".*

*"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".*

#### IL PROGETTO

Lo sviluppo della **Factory** prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesis**, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'**edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi **spazi direzionali e di co-working**; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della **Factory**, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio **landmark dell'intero Masterplan**: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal **paesaggista Antonio Perazzi**, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

Il recupero della **Factory** si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa (premio Pritzker 2010)** in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da **Concrete Architectural Associates**.

Lo sviluppo del **Masterplan** è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piuarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.



#### MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq.** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computer grafica, parte di **ForFun Media**, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

#### LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrifico**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della **Factory**, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6** di **Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

#### UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con **l'energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al **paesaggista Antonio Perazzi** e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella **"Fabbrica dell'aria"**, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso

con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

#### L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

#### NOTIZIE CORRELATE

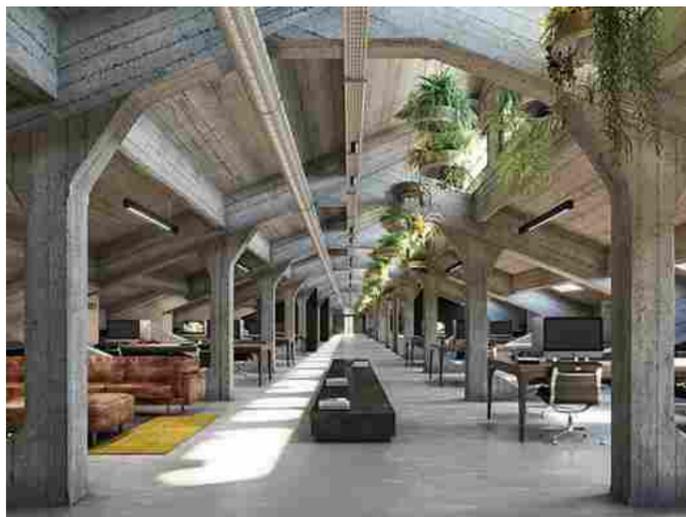
- [Presentato il palinsesto autunno inverno 2020-21 di NAM – Not a Museum](#)



08

APR

## Un nuovo polo creativo nella ex fabbrica di sigari di Firenze



08/04/2021 – A settembre 2022 riapriranno a Firenze gli ex spazi produttivi di **Manifattura Tabacchi** - ex fabbrica di sigari fiorentina - tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La **Factory** sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi

La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato.

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto

energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati **Piurach** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

### Lo sviluppo futuro della factory

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.



## Polimoda acquista l'edificio 6 della Manifattura Tabacchi di Firenze: gli studi coinvolti

Di Redazione - 8 Aprile 2021

Dopo l'annuncio dell'inizio lavori alla Factory di Firenze, presso l'ex Manifattura Tabacchi, lo studio legale internazionale Gianni & Origoni, nella persona del counsel **Roberto De Simone** (in foto a sinistra), comunica di avere assistito Polimoda – Ente per le Arti applicate alla Moda e al Costume – nella formalizzazione dell'acquisto dell'edificio 6. Si tratta dell'iconico edificio caratterizzato dal grande orologio centrale e che si sviluppa su una superficie utile lorda di circa 6.000 mq.

Polimoda rappresenta un centro di eccellenza riconosciuto in tutto il mondo per l'alta qualità dell'offerta didattica orientata alla formazione nel settore moda e lusso. L'immobile acquistato costituisce la terza sede del polo formativo e creativo di Polimoda, aggiungendosi alla storica Villa Favard di Firenze e al Design Lab di Scandicci.

Greenberg Traurig Santa Maria comunica di avere assistito il venditore M.T. – Manifattura Tabacchi S.p.A., con un team formato dal partner **Marzio Longo** e dal senior associate **Adriano Nocerino** (in foto a destra). MT è una joint venture tra Aermont Capital e CDP Immobiliare. Con il prestigioso piano di recupero degli edifici industriali della ex Manifattura Tabacchi e loro riconversione in un complesso di 110.000 mq, il venditore compie una eccellente operazione di rigenerazione urbana, recuperando un'area nei pressi del Parco delle Cascine, dismessa dal 2001, per restituirla alla città trasformata in un polo di aggregazione polifunzionale e sostenibile.

Deloitte ha assistito Polimoda per taluni aspetti fiscali con un team Deloitte STS composto da **Andrea Circi**, **Andrea Pericci** e **Laura Macrelli** e per alcuni profili legali con gli avvocati **Andrea Martellacci** e **Sergey Orlov** di Deloitte Legal.



## Manifattura Tabacchi – Al via i lavori della Factory

By Redazione2 - 8 Aprile 2021

145 0



**A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi.**

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali (per approfondimenti —> Allegato 4: Polimoda acquista l'edificio 6 di Manifattura Tabacchi).

## BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati il 7 aprile con un evento digitale aperto a tutti: The Factory Show, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da Francesco Mandelli, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista Nic Bello, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi",* ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".

*"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa",* ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. *"Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.*

## UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimpressa in circolo e monitorata costantemente.

## L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

## LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.



Cultura FIRENZE

da giovedì 8 aprile 2021 a domenica 18 aprile 2021

## Al via i lavori della Factory di Manifattura Tabacchi: un nuovo polo creativo nella ex fabbrica di Sigari di Firenze

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il **nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile**. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali (per approfondimenti → Allegato 4: Polimoda acquista l'edificio 6 di Manifattura Tabacchi).

### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: The Factory Show, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da Francesco Mandelli, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista Nic Bello, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi", ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi.

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".

"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa", ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. "Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".

"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".

### IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesisio, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

### MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computer grafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

#### LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Drago & Partners.

#### UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

#### L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.



Manifattura Tabacchi dall'alto



Manifattura Tabacchi Render Central Square



> Tgcom24 > Economia > News d'agenzia > Sostenibilita': Firenze, nasce la Factory green da 30 mln (MFF)

#### MF-DOW JONES NEWS

< Indietro

### SOSTENIBILITA': FIRENZE, NASCE LA FACTORY GREEN DA 30 MLN (MFF)

08/04/2021 08:31

MILANO (MF-DJ)--Con l'avvio dei lavori della Factory, prende forma il progetto per la riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi di Firenze. La fabbrica di sigari progettata dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi e dismessa nel marzo 2001 dopo oltre 70 anni, che a regime diventerà un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile, ospita già una serie di brand e dal 2020 la terza sede di Polimoda oltre all'Istituto dei mestieri d'eccellenza di Lvmh e all'Accademia di Belle arti di Firenze. L'inaugurazione del cantiere della Factory, cuore pulsante e green della nuova Manifattura che sarà ultimata a settembre 2022 e dedicato ai maker contemporanei, si è svolta ieri con un evento digitale. La rinascita della Factory, scrive MFF, fa parte di un maxi progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero entro il 2026 di tutta l'area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110 mila metri quadrati. A promuovere uno dei più importanti progetti di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real estate fund III LP, un fondo gestito da Aermont capital. Nello specifico, lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro per una superficie totale di oltre 21 mila mq, comprendendo gli edifici 4, 5 e 11. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi. Se gli edifici speculari 4 e 5 ospiteranno al primo piano spazi direzionali e di co-working, il livello terra sarà dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti. Sul tetto nascerà l'Officina botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto di sviluppo, che riduce al minimo le demolizioni rendendo gli edifici efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica, proseguirà con la riqualificazione dell'ex centrale termica della fabbrica che sarà un birrifico. "Manifattura diventa parte attiva della città", con un'attenzione alle nuove tecnologie e con tanto verde che colonizza gli spazi urbani", ha spiegato Giovanni Manfredi, ceo di Manifattura tabacchi. Gli ha fatto eco Dario Nardella, sindaco di Firenze, "Questa è una ricucitura cittadina, con l'edificio che prima era una diga e oggi un ponte tra due aree e che ospiterà all'interno le due anime del fare e saper fare, simbolo di un nuovo Rinascimento". red/ide fine MF-DJ NEWS

FIRENZE MANIFATTURA TABACCHI, AL VIA I LAVORI DELLA **FACTORY**

A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi. Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali (per approfondimenti → Allegato 4: Polimoda acquista l'edificio 6 di Manifattura Tabacchi).

**BENVENUTI NELLA FACTORY** L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: The Factory Show, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da Francesco Mandelli, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista Nic Bello, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

“L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”, ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi.

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che “La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi “contenuti” quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni”. “Polimoda a

Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”, ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. “Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”.

“Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi” ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. “Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”.

**IL PROGETTO** Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesis, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

MANIFATTURA

**TABACCHI OGGI** Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo. Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

**LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY** Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrificio, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

**UNA RIGENERAZIONE VERDE** Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica.

Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

**L'INTEGRAZIONE URBANA** Snodo strategico tra il grande spazio

verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

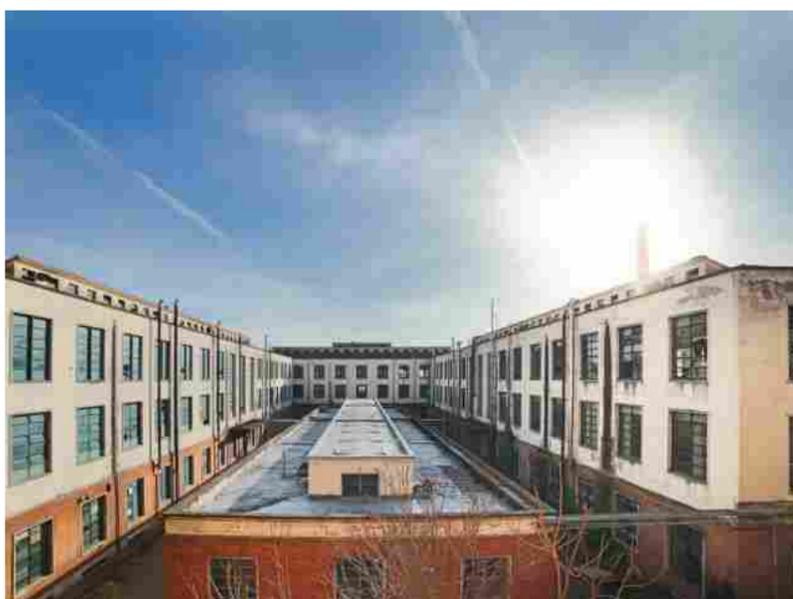
**LA MOBILITÀ SOSTENIBILE** La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

[ FIRENZE MANIFATTURA TABACCHI, AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY ]



## Manifattura Tabacchi, al via i lavori per 'Factory'

Un investimento da 30 milioni di euro



mercoledì 07 aprile 2021 17:05

Prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso **progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro** che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuoverlo il progetto e la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl e la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Il **Polimoda** la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi - mercoledì 7 aprile - con un **evento digitale aperto a tutti**: The Factory Show, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da Francesco Mandelli, attore, regista, conduttore televisivo e musicista.

A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

**Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro** e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesis, specializzata nel recupero di edifici storici.

**L'edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, gli spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad **attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti**, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città.

Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione.

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** è attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computer grafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre **l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrificio**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della **Factory**, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo.

Sorgerà poi **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6** di **Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Drago & Partners**.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con **l'energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.



## Firenze. Al via i lavori della **Factory** di Manifattura Tabacchi

*Un nuovo polo creativo nella ex fabbrica di sigari di Firenze*

7 Aprile 2021



*A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi*

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont Capital**. **MTDM** Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

## BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*“L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”,* ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *“La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi “contenuti” quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni”.*

*“Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”,* ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. *“Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”.*

*“Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi”* ha aggiunto **Alessandro Sorani**, vice presidente della scuola. *“Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”.*

## IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

**L'edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

## MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computer grafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre **l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso - PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

## LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrifico**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6** di **Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

## UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con **l'energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella **"Fabbrica dell'aria"**, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

## L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

## LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.



ANSA.it · Economia · Real Estate · **Ex Manifattura Tabacchi Firenze nuovo polo arte e moda**

## Ex Manifattura Tabacchi Firenze nuovo polo arte e moda

Join venture immobiliare per dare a spazio nuove funzioni



© ANSA

CLICCA PER INGRANDIRE +

(ANSA) - FIRENZE, 07 APR - Entro settembre 2022 sarà realizzata la nuova **Factory** negli spazi della ex Manifattura Tabacchi di Firenze: il cantiere per un nuovo polo creativo è stato presentato in un evento online a cui hanno partecipato, fra gli altri, il sindaco Dario Nardella e i vertici della scuola Polimoda. L'operazione fa parte di un progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di 110.000 mq. La nuova Factory di Manifattura Tabacchi comprende sei edifici: 7.720 mq di superficie destinata al retail, 1.000 mq di spazi espositivi, 3.440 mq di loft industriali, 1.740 mq di brewery, 6.700 mq di formazione, 11.220 mq di co-working e uffici, 7.240 mq di aree pubbliche. La prima parte della riqualificazione, che verrà completata a luglio e aperta a settembre 2022, si estenderà su 28.000 mq.

A promuovere il progetto di rigenerazione urbana è una joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo Cdp e da Pw Real Estate Fund III Lp, fondo gestito da Aermont Capital: Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo. (ANSA).



## The Factory

Firenze / Italia / 2022

Autori del progetto



**studio q-bic**  
Principal Architect



**Luca Baldini**  
Founder



**Marco Baldini**  
Founder

La nuova Manifattura Tabacchi rinasce nell'ex fabbrica di sigari, attiva per oltre settant'anni e dismessa dal 2001. L'ambizioso progetto di rigenerazione si propone di dar vita a un nuovo quartiere della città, animato dall'energia creativa di moda, arte e design, complementare al centro storico, aperto a tutti e connesso col mondo: la nuova destinazione per il contemporaneo a Firenze. Il Masterplan prevede un...

[leggi tutto](#)

### Dettagli del Progetto

**Anno** 2022

**Anno inizio lavori** 2021

**Anno fine lavori** 2022

**Status** Opere realizzate

**Tipologia** Riqualificazione aree industriali / Studi professionali / Centri culturali polifunzionali / Recupero di edifici industriali / Bottega/laboratorio artigiano

**Sito Web** <https://www.manifa...>

ALTRE NEWS

## Al via i lavori della **Factory** di Manifattura Tabacchi



Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di [Manifattura Tabacchi](#) – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

### IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21:000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesis, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

### MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1:000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1:000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

#### LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

#### UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1:000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del

suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

#### L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2, 5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

Manifattura Tabacchi

Via delle Cascine 33-35, 50144 Firenze

055 330830; [manifatturatabacchi.com](http://manifatturatabacchi.com)



**THE FACTORY SHOW**


The Factory Show

Dal 07 Aprile 2021 al 07 Aprile 2021

FIRENZE

LUOGO: Canale YouTube Manifattura Tabacchi

INDIRIZZO: online

ORARI: ore 12

SITO UFFICIALE: <http://www.youtube.com/watch?v=IrOBby0nO9c>

Il **progetto di rigenerazione urbana** di Manifattura Tabacchi, tra i principali d'Italia, va avanti. A febbraio è iniziato il cantiere della **Factory** che avvia la trasformazione degli edifici 4, 5 e 11, l'originario cuore produttivo della fabbrica, riprogettati per accogliere la comunità di creativi e makers di oggi e di domani.

La riqualificazione di oltre 28.000 mq prevede la realizzazione di un nuovo hub contemporaneo, aperto e sostenibile che ospiterà spazi commerciali, espositivi, di formazione e di lavoro, atelier e laboratori, coworking, concept space, loft residenziali, bar e ristoranti. Il nuovo landmark del progetto sarà l'Officina Botanica, giardino pensile aperto al pubblico ricavato sul tetto dell'edificio 11, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, perenni ed erbe.

**La presentazione del progetto in live streaming sul canale YouTube di Manifattura, il 7 aprile 2021 alle ore 12:00.**

**Un programma di Manifattura Tabacchi**
Conduce: **Francesco Mandelli**Regia: **Nic Bello**

con

**Giovanni Manfredi** - CEO Manifattura Tabacchi**Dario Nardella** - Sindaco di Firenze**Alessandro Sorani** - Vice Presidente Polimoda**Roberta Pasinetti** - Head of Project Management Manifattura Tabacchi

Partono i lavori della nuova Factory di Manifattura Tabacchi  
 Settembre 2022: la fabbrica riapre per i makers di domani

Mercoledì, 07 Aprile 2021 16:40

## Al via i lavori della **Factory** di Manifattura Tabacchi a Firenze

Scritto da **Redazione**
[Stampa](#) | [Email](#) | [Commenta per primo!](#)

**Il nuovo cantiere trasformerà, entro settembre 2022, gli spazi dell'ex fabbrica di sigari fiorentina in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà il polo creativo e produttivo all'avanguardia**



Manifattura Tabacchi Render Central Square

FIRENZE - Sono stati presentati con un evento digitale, mercoledì 7 aprile, i lavori della Factory che sarà il cuore pulsante della Manifattura Tabacchi a Firenze. A presentare **The Factory Show** l'attore, regista, conduttore televisivo e musicista, **Francesco Mandelli**. Sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione che **prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq**. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital.

*L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura - ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi - è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi".*

### Il progetto

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

**L'edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

### L'attuale Manifattura Tabacchi

Dal 2018, Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, da marzo 2020, ospitano inoltre l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

**Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, da marzo 2020, ospitano inoltre l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

### La Factory del futuro

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrifico**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6 di Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoce-Dràgò & Partners**.

Ultima modifica il Mercoledì, 07 Aprile 2021 16:48

## Manifattura Tabacchi, partono i lavori della nuova 'Factory'

7 Aprile 2021



@Controradio

Firenze, entro settembre 2022 sarà realizzata la nuova Factory negli spazi della ex Manifattura Tabacchi, il cantiere per un nuovo polo creativo è stato presentato in un evento online a cui hanno partecipato, fra gli altri, il sindaco Dario Nardella e i vertici della scuola Polimoda. L'operazione fa parte di un progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di 110.000 mq.

*Il progetto ripropone la collaborazione tra pubblico e privato nel riuso del patrimonio immobiliare cittadino, nel podcast Gimmy Tranquillo ha intervistato il sindaco di Firenze Dario Nardella e Giovanni Manfredi, amministratore delegato di Manifattura Tabacchi.*

La nuova Factory di Manifattura Tabacchi comprende sei edifici: 7.720 mq di superficie destinata al retail, 1.000 mq di spazi espositivi, 3.440 mq di loft industriali, 1.740 mq di brewery, 6.700 mq di formazione, 11.220 mq di co-working e uffici, 7.240 mq di aree pubbliche.

La prima parte della riqualificazione, che verrà completata a luglio e aperta a settembre 2022, si estenderà su 28.000 mq. A promuovere il progetto di rigenerazione urbana è una joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo Cdp e da Pw Real Estate Fund III Lp, fondo gestito da Aermont Capital: Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

La realizzazione della nuova Factory della Manifattura Tabacchi ha detto Dario Nardella, sindaco di Firenze: "è l'esempio del fatto che a Firenze le cose si possono fare, e che c'è una grande intesa tra investitori privati e amministrazione pubblica, trasparente, ben lontana da una visione di mera speculazione immobiliare, perché questo è un esempio di rigenerazione urbana e di sostenibilità".

"Mi fanno ridere queste critiche - ha aggiunto Nardella, rispondendo ad una nostra domanda sulle critiche ricevute per un eccessivo coinvolgimento degli investitori privati nella gestione del patrimonio immobiliare della città. - Se ci sono dei privati lungimiranti, intelligenti, che amano Firenze, tu li accogli e fai dei progetti veri con loro; se invece non trovi privati, o se ritieni che un certo asset della città meriti un investimento pubblico, fai degli investimenti pubblici. Le tramvie le facciamo anche con grandi finanziamenti pubblici, non ci sono solo i privati. Io credo molto nella partnership tra pubblico e privato".

Per Nardella infatti "l'importante è il fine ultimo: se pubblico e privato lavorano insieme per fare un progetto che fa bene alla città, che dà lavoro, che accoglie giovani, che si apre al mondo, perché i privati non dovrebbero essere accolti?".

"L'anima del progetto - ha dichiarato Giovanni Manfredi, amministratore delegato di Manifattura Tabacchi - è riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi".

Il progetto ripropone la collaborazione tra pubblico e privato nel riuso del patrimonio immobiliare cittadino, Gimmy Tranquillo ha intervistato il sindaco di Firenze Dario Nardella e Giovanni Manfredi, amministratore delegato di Manifattura Tabacchi.

CORRIERE DELLA SERA

**CORRIERE FIORENTINO** / CRONACA

RECUPERO URBANO

## Artigiani, creativi, alberi sul tetto. La nuova Manifattura Tabacchi: via ai lavori che finiranno nel 2022

L'amministratore delegato: «Il giorno più importante per il progetto più green d'Italia»

di Edoardo Semmola

«Oggi è il giorno più importante di Manifattura Tabacchi», nel senso che, spiega l'amministratore delegato Giovanni Manfredi, «siamo al punto di non ritorno» all'avvio del «cantiere più atteso» degli ultimi 4 anni. **E all'avvio del bando che a settembre 2022 vedrà operativa la «Factory» di Manifattura:** una serie di tre edifici a ferro di cavallo, il cuore dell'ex fabbrica-quartiere attaccata alle Cascine, che ospiterà un numero imprecisato di creativi, artigiani, negozi, luoghi ricreativi e un grande e centrale polo espositivo, collegato alla già inaugurata sede di Polimoda con i suoi oltre 800 studenti.

**Con l'aggiunta della «Fabbrica dell'aria» ideata dal biologo dell'Università di Firenze Stefano Mancuso, che farà proprio questo, «creerà aria pulita», la nuova fase di riqualificazione iniziata nel 2017 dell'enorme complesso industriale chiuso nel 2001 diventerà, racconta sempre il Ceo Manfredi, «di progetto più green d'Italia».** La nuova ala creativo-espositiva di 21 mila metri quadri (dei 110 mila complessivi) aprirà a settembre 2022 e sul tetto sorgerà un parco pubblico rialzato, per il quale verranno piantati mille alberi nuovi, una scelta maturata con l'esperienza pandemica. Contestualmente, promette il sindaco Dario Nardella, intervenuto al taglio del nastro virtuale del cantiere, sarà iniziato il bando per la linea T4.2 della tramvia e che passerà proprio dalla Manifattura che sarà così ancora più connessa alla città. L'investimento per questo lotto è di 30 milioni circa, a fronte di uno complessivo per l'intera area che sfiora i 250 milioni. Ma per vedere tutto finito occorrerà aspettare il 2026.

Manifattura Tabacchi, ecco come sarà alla fine dei lavori di recupero nel 2022



Il sindaco parla di un nuovo «Rinascimento» per Firenze nel senso che come mezzo millennio fa «l'impossibile diventa realtà ed è l'esempio che le cose qui si possono fare». E soprattutto un esempio di ricerca e coinvolgimento di capitali e progetti — quello di Manifattura vede l'unione della società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e Pw Real Estate Fund III Lp, un fondo gestito da Aermont Capital — da replicare anche in altre aree della città «da Sant'Orsola a Campo di Marte».

La ricerca dei nuovi «inquilini» inizia oggi. E inizia con un vero spettacolo online sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi presentato dall'attore Francesco Mandelli con la regia di Nic Bello, dove si racconta lo spirito e le potenzialità di un luogo che per quasi 20 è rimasto abbandonato.

**CORRIERE FIORENTINO TV** / CRONACA

## Firenze, nel 2022 la riapertura degli spazi di Manifattura Tabacchi: la Factory nuovo centro cittadino

Un segnale di continuità verso il futuro: un innovativo quartiere fiorentino all'insegna della creatività | - CorriereTv

A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi. Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da Pw Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MITDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

## A Firenze nascerà un grande polo dell'arte contemporanea e della creatività

di **Redazione**, scritto il 07/04/2021, 16:56:46

Categorie: **Attualità**

“

A Firenze nascerà entro pochi anni un grande polo dell'arte contemporanea e della creatività: è la Factory della Manifattura Tabacchi.

A **Firenze** sta per nascere un **grande polo dell'arte contemporanea e della creatività**: si tratta della **Factory** della **Manifattura Tabacchi**, un progetto che si colloca nell'ambito della trasformazione dell'ex fabbrica di sigari fiorentina, dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività, in un **quartiere della creatività sostenibile**. La Factory vuole essere il cuore pulsante della Manifattura di domani, e diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo, con l'ambizione di essere una destinazione in grado di **attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi** che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, ventiquattr'ore su ventiquattro, sette giorni su sette.

Il rinnovamento della Manifattura Tabacchi ha comportato un **investimento da 250 milioni di euro** che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 metri quadri. A promuovere il progetto (che secondo gli organizzatori è al momento il più importante progetto di riqualificazione urbana in Italia) è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo. L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti, *The Factory Show*, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da Francesco Mandelli, attore, regista, conduttore televisivo e musicista. A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

### Il progetto nei dettagli

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesis**, specializzata nel recupero di edifici storici. L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzeranno l'arte del fare (dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri) innovando la tradizione.

Al centro della Factory, l'edificio 11 ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà invece **l'Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde ha al centro la **capacità delle piante di migliorare l'ambiente** e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: "Maker Street", su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4. Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. Il piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

Il progetto di sviluppo proseguirà poi con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale. L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il **primo prodotto residenziale di Manifattura**: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega". Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la **piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

### La trasformazione della Manifattura tabacchi

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori. Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, l'istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico. Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computer grafica, parte di ForFun Media, rete che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d. Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i soggetti che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso - PNAT, SuperDuper, Todo Modo. Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi punta tutto sulla **sostenibilità**, riducendo al minimo le demolizioni, e rendendo gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella **progettazione del verde**, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti". La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali

verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area. Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal professor Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

La Manifattura Tabacchi sarà poi **collegata al centro** con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). La **mobilità interna** invece è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tranvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

#### Le dichiarazioni

"La Manifattura Tabacchi di Firenze", afferma **Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, "è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi contenuti quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".

"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa", ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. "Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".

"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto **Alessandro Sorani**, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".

"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'", sottolinea **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura di Tabacchi. "L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi".

## FIRENZE TODAY

life / Le Cascine

# Manifattura Tabacchi: via ai lavori, il nuovo polo creativo "Factory" / FOTO

Nell'ex fabbrica di sigari un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi

**P**rende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

#### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto. Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro

#### APPROFONDIMENTI

**Pier Luigi Nervi, la mostra alla Manifattura Tabacchi**

29 gennaio 2021

**Alla Manifattura Tabacchi nuovi spazi per coworking**

10 gennaio 2021

**Il nuovo giardino della Manifattura Tabacchi: musica, cinema, teatro, laboratori e yoga | FOTO**

23 giugno 2020

**La nuova sede del Polimoda alla Manifattura Tabacchi | FOTO**

7 gennaio 2020

**Ex Manifattura Tabacchi: via libera alla riqualificazione dell'area**

18 dicembre 2018

**Ex Manifattura Tabacchi: come diventerà la maxi area**

7 dicembre 2018

*dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".*

*"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa", ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. "Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".*

## IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesis, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde

celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

## MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso - PNAT, SuperDuper, Todo Modo.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

#### LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrificio, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

#### UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere

la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimpressa in circolo e monitorata costantemente.

#### L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

#### I NUMERI DI MANIFATTURA TABACCHI

250 milioni di euro: investimento complessivo  
16: edifici esistenti  
4: edifici di nuova costruzione  
110.000 mq: superficie complessiva di cui  
37.000 mq formazione, uffici e co-working  
35.900 mq residenze e servizi (es. parcheggio)  
11.300 mq atelier, laboratori e concept stores  
26.300 mq hotel, student housing, birrificio  
+  
23.628 mq aree pubbliche

#### I NUMERI DELLA FACTORY

30 milioni di euro: investimento per la riqualificazione della Factory (edifici 4, 5 e 11)  
21.000 mq: superficie Factory di cui  
5.090 mq retail  
11.220 mq spazi direzionali  
1.000 mq spazi espositivi  
3.488 mq storage and technical spaces  
+  
7.240 mq aree pubbliche

#gonews.it®

## Partono i lavori della factory alla Manifattura Tabacchi

07 Aprile 2021 15:36 Economia e Lavoro Firenze



Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont Capital**. **MTDM** Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi"*, ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *"La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni"*.

*"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa"*, ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. *"Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini"*.

*"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".*

## IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'**edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e

la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

## MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

## LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrificio**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6 di Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

#### UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con **l'energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**.

Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "**Fabbrica dell'aria**", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

#### L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine** e i **quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.



## Al via i lavori della **Factory** di Manifattura Tabacchi a Firenze

A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi.

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

#### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: The Factory Show, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da Francesco Mandelli, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista Nic Bello, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

“L’inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal ‘pensare’ al ‘fare’. L’anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più ‘fresca’, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”, ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi.

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che “La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi “contenuti” quali il design, l’arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c’è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l’avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà

definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni”.

“Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”, ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. “Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un’eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all’avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”.

“Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l’importanza e le potenzialità dello spazio dell’ex Manifattura Tabacchi” ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. “Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”.

## IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setten Genesio, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale. La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione.

L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

## MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computer grafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

## LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dràgo & Partners.

## UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimpressa in circolo e monitorata costantemente.

## .Wonder

### Manifattura Tabacchi, un polo del contemporaneo per Firenze

*Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, spiega il significato del vasto progetto di rigenerazione urbana a uso misto connesso a una visione più aggiornata e sostenibile della città gigliata, in cui alla indiscussa vocazione internazionale si affianca la grande tradizione artigianale*



Manifattura Tabacchi, Florence, Italy

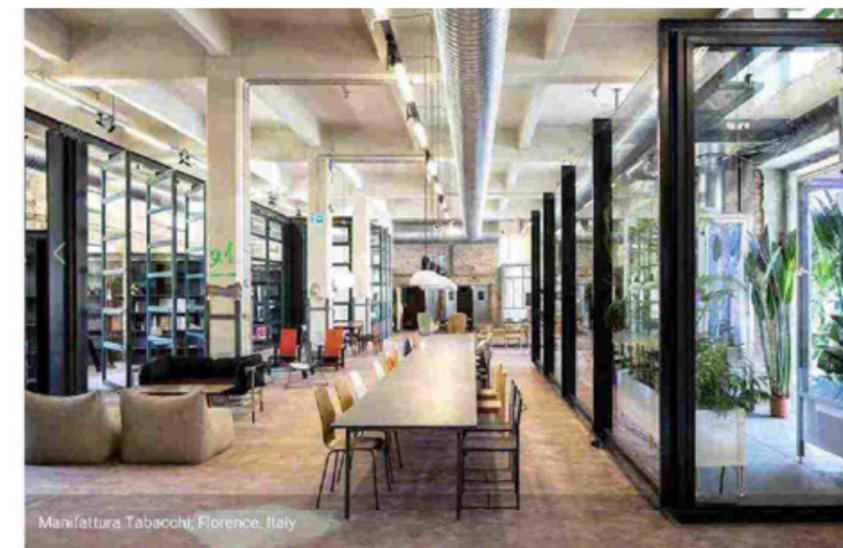
Laureato in Economia Aziendale presso l'Università Bocconi di Milano e con alle spalle significative esperienze in Italia e Regno Unito, dal 2016 **Giovanni Manfredi** è Amministratore Delegato del gruppo inglese indipendente **Aermont**, specializzato in real estate. In joint venture con **Cassa Depositi e Prestiti** Aermont ha acquisito la neviana ex **Manifattura Tabacchi di Firenze** nel **Parco delle Cascine**, dando origine a uno dei più vasti progetti di rigenerazione urbana attualmente in corso a livello europeo, grazie a nuovi **spazi direzionali e di co-working, attività commerciali con negozi, atelier, e aree creative** dedicate alla sperimentazione e alla produzione artistica di **NAM – Not a Museum**, la piattaforma per l'arte contemporanea di Manifattura.



Manifattura Tabacchi, Florence, Italy – Courtesy of Setten Genesis SpA – Photo © UDB Studio

**Perché un grande gruppo internazionale come Aermont sceglie di investire su Manifattura Tabacchi?**

Manifattura Tabacchi si trova a Firenze, città-magnete attrattore dalla vocazione internazionale mai scalfito dal tempo, che supera decisamente il numero di abitanti. Secondo noi però si tratta di una città che non ha ancora pienamente espresso il suo straordinario potenziale. Finora infatti l'attenzione si è principalmente rivolta al centro storico e al suo glorioso passato rinascimentale, il che può diventare una problematica pietra di paragone. Diventa difficile, in una città come Firenze, essere irriverenti, spontanei, contemporanei, sperimentali, è difficile, in un certo senso "fare errori". Esiste però anche una seconda importante vocazione locale, per noi fondamentale. Dato che siamo una "Manifattura", ci proponiamo di valorizzare e aggiornare in chiave contemporanea la grande tradizionale toscana del "saper fare", che ha del resto anch'essa origine nella bottega fiorentina del Rinascimento e nella figura dell'artista-artigiano. Stilisti di tutto il mondo vengono a produrre qui, soprattutto per i settori legati al lusso e alle lavorazioni di alto artigianato, ed è proprio questa tradizione che con i nostri *maker* desideriamo riproporre e aggiornare.



Manifattura Tabacchi, Florence, Italy

**Quale è il valore aggiunto rappresentato dall'area delle Cascine, ancora in gran parte da valorizzare?**

Sicuramente la posizione nevralgica. Se infatti per un attimo dimentichiamo i confini amministrativi, ci rendiamo conto che tutta l'espansione urbana contemporanea a Firenze è avvenuta in direzione Prato-Pistoia, e cioè in quella Piana dove si concentrano le attività manifatturiere. Ecco, le Cascine si trovano in posizione baricentrica rispetto a questo sviluppo, in una specie di cerniera tra aree prevalentemente residenziali e tessuto produttivo. Oggi purtroppo questa continuità è interrotta dalla presenza della ferrovia, ma la futura mobilità prevista per la città, caratterizzata dal tram e dalla mobilità sostenibile, abatterà questa barriera. È quindi possibile ripensare l'area delle Cascine, e Manifattura in particolare, come una nuova polarità urbana e culturale dall'identità fortemente contemporanea, complementare a quella storica del centro. Una visione condivisa con l'amministrazione pubblica fiorentina.

**Il masterplan prevede la creazione di un sistema di piazze interne. Quale sarà dunque l'incidenza dello spazio pubblico?**

Manifattura è a tutti gli effetti un pezzo di città incastonato lungo il confine settentrionale del Parco delle Cascine, un vero e proprio quartiere. Data la precedente funzione produttiva, attualmente l'area è circondata da un muro che è nostra intenzione abbattere anche simbolicamente. D'altronde il fatto di essere in *joint venture* con CDP, e cioè con lo Stato italiano, motiva ancora di più la nostra scelta di restituire alla collettività le aree comuni, dove infatti gli edifici avranno un numero civico proprio per sviluppare un maggiore senso di appartenenza. Manifattura sarà sempre aperta durante tutto l'arco del giorno.



**La pandemia ha influito in qualche modo sul progetto, sul piano delle tempistiche ma anche del significato dell'operazione?**

Tra gli effetti immediati provocati dalla pandemia c'è sicuramente quello di rendere il lavoro più difficile e complesso, anche se in realtà nel nostro caso si è trattato più di un rallentamento temporaneo che di un vero e proprio ritardo. Certo è che il cambiamento epocale generato dal Covid-19 ha portato anche noi a un ripensamento delle fasi e dell'ordine di sviluppo del *masterplan*, dando ad esempio la precedenza alle funzioni residenziali rispetto all'*hôtellerie*. Per certi aspetti però la pandemia ha costituito quella che in economia si chiama *esternalità positiva*: un cambiamento di prospettiva che ci ha spinto a guardare con maggiore interesse alla collettività locale rispetto alla dimensione internazionale. In questo senso, se è vero che uno dei cardini intorno ai quali si impernia il progetto di Manifattura è stato fin dall'inizio la sostenibilità ambientale, oggi questa sostenibilità ha assunto anche una declinazione più sociale, che sta diventando sempre più significativa.

Testo di Elena Franzoia

Il Sole **24 ORE**

## Immobiliare, gelata su Firenze ma arrivano gli investitori esteri

**Città d'arte.** Nel capoluogo segnato dall'assenza di turisti e studenti, crescono gli acquirenti stranieri: Aermont Capital, Blue Noble, Hines, Artea, Invesco, Ardian, Gb Invest, Colony, Ldc, Leeu, Lowenstein

**Silvia Pieraccini**

**A**ermont Capital, Blue Noble, Hines, Artea, Invesco, Ardian, Gb Invest, Colony Capital, Ldc, Leeu, Lowenstein: basta mettere in fila i nomi dei gruppi stranieri che stanno facendo investimenti immobiliari a Firenze per capire l'attrattiva che la città toscana mantiene a livello internazionale, collegata alla sua bellezza, storia e cultura, alla vivibilità (grazie anche alle vicine colline) e al lifestyle fatto di cibo, vino e artigianato.

Niente a che vedere con i grattacieli di Milano o con le nuove realizzazioni di Bologna. Quella di Firenze è una forza attrattiva alimentata dalla presenza di tanti "contenitori" vuoti da recuperare e rigenerare, soprattutto nel centro storico, che si scontra però con le carenze infrastrutturali (dalla mobilità su ferro alla nuova pista dell'aeroporto fino alla banda larga), con le difficoltà autorizzative e con l'incertezza normativa, come dimostra il "balletto" sulla ristrutturazione edilizia nel centro storico tutelato dall'Unesco, da anni oggetto di battaglia giudiziaria tra Comune e ambientalisti.

«L'attrattiva di Firenze è basata sulle promesse che la città fa, promesse che ora deve mantenere attraverso un lavoro di squadra che assicura tempi certi», riassume Giovanni Belloni, patron di Progenia spa, da 25 anni advisor di investitori immobiliari istituzionali e privati. «Qui ci sono ancora grandi potenzialità - aggiunge - nel settore della formazione e delle residenze per i senior globali che hanno disponibilità di tempo e soldi ma chiedono servizi efficienti a partire dall'healthcare».

La pandemia ha dato un duro colpo all'economia della città, rallentando (anche) la domanda immobiliare in arrivo da famiglie internazionali, turisti e studenti, motore delle realizzazioni in corso: residenze di lusso, hotel d'alta gamma, alloggi studenteschi.

Gli ultimi investitori sono francesi: il fondo Ardian con Dea Capital ha comprato Palazzo Sassetti, ex sede della Banca Steinhauslin in centro storico, 2.500 mq per i quali sta studiando la destinazione; il gruppo Artea ha ottenuto dalla Città metropolitana la concessione per 50 anni dell'ex convento di Sant'Orsola, nel quartiere di San Lorenzo a due passi dal Duomo, dove investirà una trentina di milioni per realizzare un centro di formazione professionale, ludoteca, museo, atelier, area eventi, foresteria e bar/ristorante.

Ma la regina del mix di funzioni resta la Manifattura Tabacchi, il progetto di recupero più importante in corso a Firenze, avviato due anni fa dalla società inglese di asset management Aermont Capital con Cdp Immobiliare (ha il 40%) impegnati a investire circa 200 milioni. Su un'area di sei ettari costruita tra il 1930 e il 1940, con 100mila mq di superfici coperte, sta nascendo un quartiere di respiro internazionale vicino al centro e al parco delle Cascine. In questi giorni partono i lavori della *Factory*, l'ex fabbrica di sigari e sigarette: «È un appalto da 25 milioni - spiega Michelangelo Giombini, responsabile Sviluppo di Manifattura Tabacchi - per recuperare cinque edifici tra cui quello iconico dell'area che avrà un bosco sul tetto, per un totale di 23mila mq occupati da atelier, negozi, uffici, formazione».

Alla Manifattura Tabacchi ci sarà anche il terzo Student Hotel (dopo

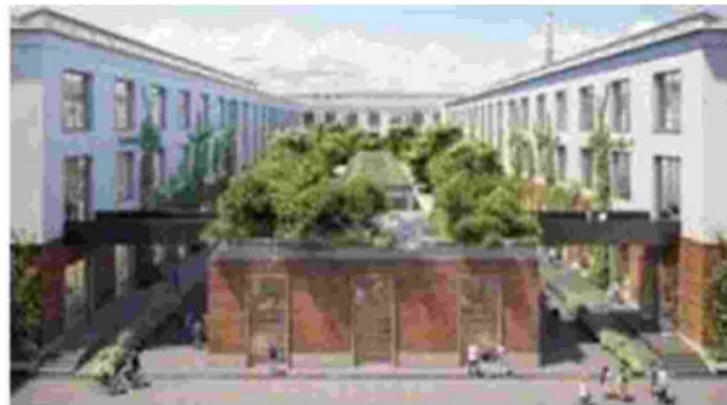
quello aperto tre anni fa davanti alla Fortezza da Basso e quello in costruzione in viale Belfiore). Del resto l'ospitalità, soprattutto a cinque stelle, sta trainando gli investimenti immobiliari a Firenze: doveva aprire il 1 aprile - ma la data è slittata a tempo indeterminato a causa del covid - l'hotel "Il Tornabuoni", nel palazzo 400esco Minerbetti vicino all'Arno proprietà del fondo Hines affittato alla romana Ag Hotels (70 camere); sono pronte le 25 nuove suite dello storico hotel Helvetia&Bristol (gruppo Starhotels) ricavate nell'ex sede del Banco di Roma a due passi da Palazzo Strozzi; si avvicina al completamento l'hotel 25Hours, 176 camere nell'ex Monte dei Pegni di via Palazzuolo, vicino a piazza Santa Maria Novella, acquisito da Invesco real estate; così come il resort nell'ex collegio La Querce, nel quartiere delle Cure con parco di 15mila mq, del gruppo indiano Leeu Collection; e come il palazzo 400esco Portinari-Salviati di via del Corso, residenza duecentesca della Beatrice musa di Dante, che il gruppo taiwanese Ldc sta trasformando (investimento di 70 milioni) in 25 appartamenti di lusso, negozi, ristorante, spa e residenza d'epoca con 13 suite. Sempre Ldc ha acquisito Palazzo Serristori, 5.500 mq con parco sull'Arno, dove realizzerà 12 appartamenti da 200-300 mq.

A rilento vanno invece gli hotel nell'ex Scuola di sanità militare (Lowenstein) e nell'ex ospedale militare San Gallo (Gb Invest) e le residenze nell'ex Teatro del Maggio (Blue Noble con Hines) e nell'ex sede della Cassa di risparmio di Firenze (Colony capital). Per non parlare dei "buchi" atavici come l'ex cinema Capitol, 3.500 mq dietro Palazzo Vecchio o come l'ex hotel Majestic di fronte alla stazione di Santa Maria Novella.



**Belloni (Progenia spa):**  
«Qui ci sono ancora  
potenzialità nel settore  
della formazione e delle  
residenze per i senior»

**Il centro di Firenze.**  
La città solitamente invasa dai visitatori  
esteri ha patito più di altri capoluoghi  
l'emergenza Covid



## Firenze: al via i lavori della **Factory** di Manifattura Tabacchi

**Firenze\*** Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli



RIGENERAZIONE URBANA

## Al via i lavori alla **FACTORY** di Manifattura Tabacchi: un nuovo polo creativo nell'ex fabbrica fiorentina

Mer, 07/04/2021 - 18:09 - La redazione



A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi. Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile.

La Factory, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7. La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq.

A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo. Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato Polimoda: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

**BENVENUTI NELLA FACTORY** L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: The Factory Show, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da Francesco Mandelli, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista Nic Bello, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi, Dario Nardella, Sindaco di Firenze, Alessandro Sorani e Massimiliano Giornetti rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi. "L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi", ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi.

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".

“Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”, ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. “Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un’eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze.

Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all’avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”. “Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l’importanza e le potenzialità dello spazio dell’ex Manifattura Tabacchi” ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. “Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”.

**IL PROGETTO** Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l’esecuzione è stata affidata all’impresa Setten Genesio, specializzata nel recupero di edifici storici.

L’edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d’incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l’arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l’edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell’edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell’intero Masterplan: l’Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l’ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l’uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell’aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale. La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L’ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L’avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l’inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

**LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY** Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell’edificio 10, localizzato nell’area del nuovo accesso sud: l’ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale. L’edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d’ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di “uscio e bottega”.

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell’Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si

affacciano l’edificio 6 di Polimoda, l’edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l’edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

**UNA RIGENERAZIONE VERDE** Il progetto di riqualificazione dell’ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l’energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile “basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall’aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti”.

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l’efficienza energetica all’allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell’area. Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l’azione di filtraggio e assorbimento dell’anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella “Fabbrica dell’aria”, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l’aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

**L’INTEGRAZIONE URBANA** Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Jacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall’aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all’interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

**LA MOBILITÀ SOSTENIBILE** La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

OGGI | 7 APRILE 2021 18:23

## Manifattura Tabacchi avvia 'Factory' da 30 milioni

La Manifattura Tabacchi di Firenze, grandioso complesso immobiliare (100mila mq di superfici coperte) costruito tra il 1930 e il 1940 e acquisito dalla società inglese di asset management Aermont Capital con Cdp Immobiliare (ha il 40%), fa un altro passo avanti sulla strada del recupero edilizio e della trasformazione in quartiere di respiro internazionale.



Sono partiti i lavori di ristrutturazione della 'Factory', cioè l'ex fabbrica di sigari e sigarette di oltre 20mila metri quadrati che ospiterà atelier, officine, laboratori e concept store al piano terra, uffici al primo piano, e tanti spazi per la socialità, compreso un birrificio nell'ex centrale termica. L'appalto vale circa 30 milioni ed è stato assegnato all'impresa trevigiana Setten Genesio, specializzata in restauri. A regime nel cantiere lavoreranno 200 persone. I lavori dovrebbero concludersi nel settembre 2022.

«La Factory era il cuore produttivo e il cuore geografico della Manifattura - ha spiegato Giovanni Manfredi, ceo di Manifattura Tabacchi illustrando il progetto in streaming - e ora ci piacerebbe che diventasse il cuore propulsivo. Abbiamo messo a punto un progetto che punta sul verde (un bosco sul tetto degli edifici, ndr) e sulla sostenibilità non solo ambientale ma soprattutto etica».

NEWS ITALIA PRIMO PIANO

## Al via i lavori della "Factory" di Manifattura Tabacchi a Firenze

7 Aprile 2021



Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont Capital**. **MTDM** Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*“L’inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal ‘pensare’ al ‘fare’. L’anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più ‘fresca’, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”, ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi.*

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *“La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi “contenuti” quali il design, l’arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c’è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l’avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni”.*

*“Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”, ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. “Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un’eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all’avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”.*

*“Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l’importanza e le potenzialità dello spazio dell’ex Manifattura Tabacchi” ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. “Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”.*

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l’esecuzione è stata affidata all’impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

L’edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d’incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l’arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l’edificio 11 ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell’edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell’intero Masterplan: l’**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l’ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l’uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell’aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopeditonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L’ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurich** per la nuova costruzione. L’avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l’inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell’**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell’**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all’accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell’**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all’avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d’animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell’**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre l’**Istituto dei Mestieri d’Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all’insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell’artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell’**edificio 10**, localizzato nell’area del nuovo accesso sud: l’ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrifico**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L’**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d’ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di “uscio e bottega”.

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la **piazza dell’Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l’**edificio 6 di Polimoda**, l’**edificio 7**, che sarà

ricoverato in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'**energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

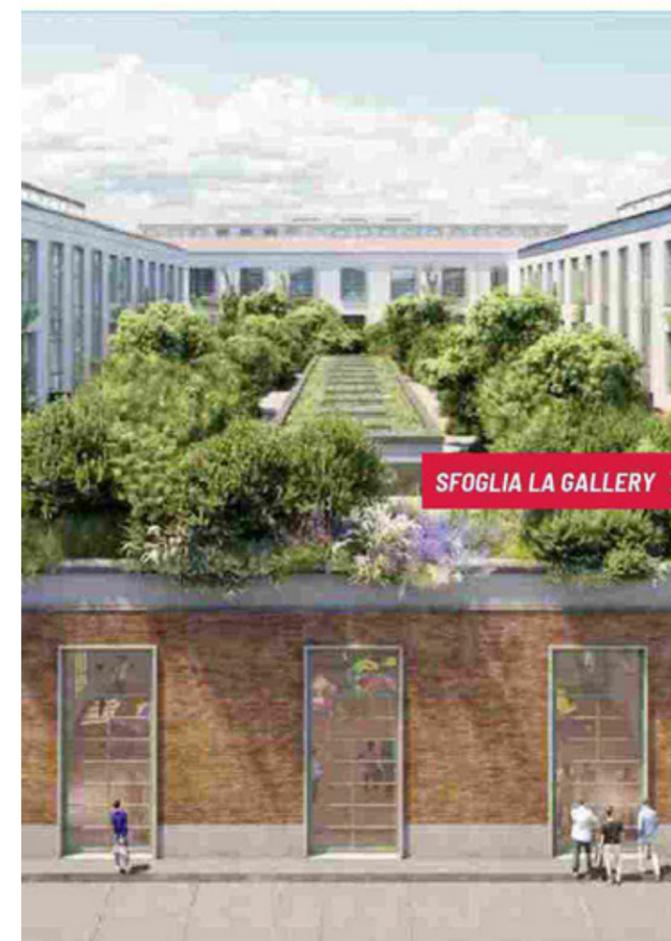
La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella **"Fabbrica dell'aria"**, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

intoscana.it



CULTURA /

## “Live Work Enjoy” Manifattura Tabacchi presenta il suo futuro: la nuova **Factory**

*Entro settembre del 2022 tre nuovi edifici saranno restituiti alla città con un progetto di restauro e valorizzazione che ospiterà makers, artisti, scienziati, ristoratori*

 / **Costanza Baldini**  
7 APRILE 2021



Con un lungo “show” condotto dal comico e musicista Francesco Mandelli **Manifattura Tabacchi** a Firenze ha presentato la sua nuova **“Factory”** un progetto il cui cantiere è già attivo e che **sarà concluso nel 2022**. Gli spazi della Manifattura creati all'inizio nel 1930 dal **‘re’ del razionalismo italiano Pier Luigi Nervi** per ospitare le fabbriche del **Monopolio di Stato** si accingono dunque a diventare una **“fabbrica della creatività” sostenibile** dove **makers, artisti, scienziati** e non solo si potranno incontrare per ispirarsi a vicenda. Un progetto che **darà un nuovo volto alla città, proietterà Firenze nel futuro** e che rilancerà l'eccellenza italiana nel mondo.

La rinascita della Factory fa parte di **un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro** che prevede il recupero, **entro il 2026**, della storica area industriale composta da **16 edifici per un totale di circa 110.000 mq.**

**Dario Nardella il sindaco di Firenze ha dichiarato:** *“A Manifattura Tabacchi si sono immaginate cose complicatissime all'apparenza che poi sono state realizzate. Questo per me vuol dire ‘Rinascimento’, è l'immaginazione che diventa realtà ed è possibile farlo sovvertendo le regole puntando sul fare e saper fare che non sono due valori o concetti separati. Gli artisti del Rinascimento e gli scienziati davano vita alle botteghe rinascimentali dove il sapere teorico si riuniva con il fare. Entro l'estate dell'anno prossimo la Factory sarà conclusa, sarà un ponte, una porta, una piazza da vivere puntando sulle nuove generazioni tra tradizione e innovazione, creatività e futuro”.*



*Dario Nardella sindaco di Firenze e Giovanni Manfredi CEO di Manifattura Tabacchi*

### *I progetti già in atto*

Manifattura Tabacchi ospita attualmente la **fabbrica dell'aria ideata dal biologo Stefano Mancuso**, il designer **Duccio Maria Gambi**, la società di animazione video **DogHead Animation**, la cappelleria artigianale **SuperDuper Hats**, il museo che non è un museo **“NAM – Not a Museum”**,

il bar e ristorante gestito da **Bulli & Balene**. Manifattura ospita anche tre scuole: **l'Accademia di Belle Arti, il Polimoda e l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.



*Factory, Manifattura Tabacchi*

### *La Factory: come sarà*

La Factory si troverà all'interno del complesso di Manifattura Tabacchi in una parte ancora non utilizzata, in **tre edifici che erano il cuore produttivo della vecchia fabbrica** dove **1200 sigaraie** tutti i giorni venivano a lavorare, in tutto **ventimila metri quadri di spazi**. Il progetto prevede **un investimento di 30 milioni di euro** e interessa **una superficie totale di oltre 21.000 mq**, e in particolare **gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**.

La **Factory** sarà organizzata in cerchi concentrici, il cuore è l'**edificio 11, dove sarà collocato il “Not a Museum”** che unirà arte, musica, arti performative, eventi, un contenitore che sarà il **centro culturale** del complesso. Intorno a questo edificio al piano terra **tanti spazi per il “fare”** dove i makers avranno la possibilità di realizzare e

vendere i loro progetti in **laboratori, atelier, concept store**. Ci saranno anche molti **spazi per la socializzazione, uffici, co-working adatti a start-up e ad aziende** che vogliono proiettare



Factory, Manifattura Tabacchi

## The Factory Show



## Ex Manifattura Tabacchi Firenze nuovo polo arte e moda

ANSA.it 22 minuti fa Notizie da: Regione Toscana

Join venture immobiliare per dare a spazio nuove funzioni (ANSA) - FIRENZE, 07 APR - Entro settembre 2022 sarà realizzata la nuova **Factory** negli spazi della ex Manifattura Tabacchi di Firenze: il cantiere per un nuovo polo creativo è stato presentato in un evento online a cui hanno partecipato, fra gli altri, il sindaco Dario Nardella e i vertici della scuola Polimoda. L'operazione fa parte di...

Leggi la notizia integrale su: [ANSA.it](#)

Il post dal titolo: «Ex Manifattura Tabacchi Firenze nuovo polo arte e moda» è apparso 22 minuti fa sul quotidiano online ANSA.it dove ogni giorno puoi trovare le ultime notizie dell'area geografica relativa a Toscana.

## Manifattura Tabacchi Firenze ristrutturata

Toscana24 Notizie da: Regione Toscana

La Manifattura Tabacchi di Firenze, grandioso complesso immobiliare (100mila mq di superfici coperte) costruito tra il 1930 e il 1940 e acquisito dalla società inglese di asset management Aermont Capital con Cdp Immobiliare (ha il 40%), fa un altro passo avanti sulla strada del recupero edilizio e della trasformazione in quartiere di respiro internazionale. Sono partiti i lavori di...

Leggi la notizia integrale su: [Toscana24](#)

Il post dal titolo: «Manifattura Tabacchi Firenze ristrutturata» è apparso sul quotidiano online Toscana24 dove ogni giorno puoi trovare le ultime notizie dell'area geografica relativa a Toscana.

## “The Factory” Manifattura Tabacchi Firenze

I&f Arte Cultura Attualità

Life, Work, Enjoys, questo è  
Manifattura Tabacchi di Firenze, la straordinaria realtà,  
concreta, tangibile, che rappresenta il nuovo Rinascimento

LA NAZIONE  
**FIRENZE**

## Firenze, il nuovo polo creativo all'ex Manifattura Tabacchi nascerà entro settembre 2022

Publicato il 7 aprile 2021

Il cantiere è stato presentato in un evento online a cui hanno partecipato, fra gli altri, il sindaco Dario Nardella e i vertici della scuola Polimoda. Fa parte di un progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro



La presentazione del cantiere (Moggi/New Press Photo)

Firenze, 7 aprile 2021 - Entro **settembre 2022** sarà realizzata la **nuova Factory** negli spazi della **ex Manifattura Tabacchi di Firenze**: il cantiere per un **nuovo polo creativo** è stato presentato in un evento online a cui hanno partecipato, fra gli altri, il sindaco **Dario Nardella** e i vertici della scuola **Polimoda**. L'operazione fa parte di un progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di 110.000 metri quadri

La nuova Factory di Manifattura Tabacchi comprende sei edifici: 7.720 mq di superficie destinata al retail, 1.000 mq di spazi espositivi, 3.440 mq di loft industriali, 1.740 mq di brewery, 6.700 mq di formazione, 11.220 mq di co-working e uffici, 7.240 mq di aree pubbliche. La prima parte della riqualificazione, che verrà completata a luglio e aperta a settembre 2022, si estenderà su 28.000 mq. A promuovere il progetto di rigenerazione urbana è una joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del gruppo Cdp e da Pw Real Estate Fund III Lp, fondo gestito da Aermont Capital: Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

«L'anima del progetto - ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, amministratore delegato di Manifattura Tabacchi - è riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi». Cdp Immobiliare detiene il 40% della joint-venture che promuove la rigenerazione della Manifattura, «esempio di rigenerazione urbana - sottolinea Marco Doglio, chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti - di un complesso architettonicamente iconico e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi contenuti quali design, arte e cultura più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro gruppo». «Siamo molto soddisfatti - ha detto - del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni». «Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa», ha dichiarato a sua volta il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. «Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze - ha aggiunto - e al Design Lab nel distretto del made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi 7.000 mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda».



Firenze, presentato il cantiere del nuovo polo creativo alla ex Manifattura Tabacchi (Luca Moggi/New Press Photo)

Lungarno



## MANIFATTURA TABACCHI: AL VIA I LAVORI PER LA FACTORY

NICCOLO PROTTI × 7 APRILE 2021

Partono oggi, dopo lo show condotto da Francesco Mandelli sul canale Youtube di Manifattura Tabacchi, **i lavori per la riqualificazione di altri edifici facenti parte del complesso dell'ex fabbrica**. Ed è proprio questo il fulcro dell'intervento: **passare da ex fabbrica a nuova Factory**, creare un luogo - come dice il manifesto e come ribadiscono i vari ospiti dell'incontro, tra cui il sindaco di Firenze **Dario Nardella**, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente vicepresidente e direttore del Polimoda - pensato per essere vissuto (**live**), per lavorarci (**work**) e per essere goduto (**enjoy**).

«Manifattura Tabacchi non è solo un immobile: è la somma delle cose che ci succederanno dentro» - dice il CEO di Manifattura **Giovanni Manfredi**. E saranno innumerevoli le attività che potranno usufruire dei **20.000mq di spazio che entro settembre 2022 verranno restaurati**: «i makers con le loro botteghe artigiane; ampie aree saranno destinate alla condivisione; uffici e co-working adatti a startup o a realtà che intendono dare un'impronta forte alla propria identità».

La volontà, come dice **Roberta Pasinetta** - Head of Project Management di Manifattura Tabacchi - è **quella di restituire a Firenze i propri spazi** dopo un attento intervento di «**restauro del moderno**». Le parole d'ordine sono: **rispetto, recupero e risanamento**, assolutamente fondamentali per ridare lustro a questo complesso di edifici carichi di valori, di qualità e monumentalità.

«Manifattura Tabacchi», sottolinea Manfredi, «è diventata parte della città di Firenze». E l'intenzione è quella di non fermarsi qui: **diventare come un nuovo centro storico e dare vita ad un nuovo Rinascimento**, in cui i concetti di sapere e saper fare possano essere ben uniti come era nel '400.

## Partono i lavori all'ex Manifattura Tabacchi di Firenze

di red 7 Aprile 2021



Prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi Firenze - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile.

La **Factory** diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.



Polimoda, scuola, ha da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal pensare al fare. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più fresca, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi", ha dichiarato Giovanni Manfredi, CEO Manifattura Tabacchi.

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti: "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi contenuti quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino Q-bic di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista Antonio Perazzi; l'esecuzione è stata affidata all'impresa Setton Genesio, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'edificio 11 ospiterà NAM-Not a Museum, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'Officina Botanica, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: Maker Street, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il Boulevard, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio Masterplan di Manifattura Tabacchi, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile Sanaa (premio Pritzker 2010) in collaborazione con Studio Mumbai ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio Q-bic, a Studio Antonio Perazzi e ai pluripremiati Piuarch per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di

Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

Manifattura tabacchi oggi

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di attività temporanee su 12.570 mq di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto oltre 260.000 visitatori. Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'edificio 7 è attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'Accademia di Belle Arti di Firenze. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'edificio 8, si è trasferito il team di DogHead Animation, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'edificio 8 da marzo 2020 ospitano inoltre l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME), un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso - PNAT, SuperDuper, Todo Modo.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

Lo sviluppo futuro della factory

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'edificio 10, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un birrifico, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'edificio 12, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di Q-bic prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà la piazza dell'Orologio, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'edificio 6 di Polimoda, l'edificio 7, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da Patricia Urquiola e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da Quincoces-Dragò & Partners.

Una rigenerazione verde

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di oltre 1.000 alberi alla posa di pavimentazioni a fughe larghe per permettere la crescita di specie vegetali e il drenaggio del suolo, dalla creazione di superfici vegetali verticali sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un giardino pensile che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "Fabbrica dell'aria", attualmente presente negli spazi temporanei del Bg. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

L'integrazione urbana

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

La mobilità sostenibile

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale: tranvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

I numeri di manifattura tabacchi

250 milioni di euro: investimento complessivo

16: edifici esistenti

4: edifici di nuova costruzione

110.000 mq: superficie complessiva di cui

37.000 mq formazione, uffici e co-working

35.900 mq residenze e servizi (es. parcheggio)

11.300 mq atelier, laboratori e concept stores

26.300 mq hotel, student housing, birrifico

23.628 mq aree pubbliche

I numeri della factory

30 milioni di euro: investimento per la riqualificazione della Factory (edifici 4, 5 e 11)

21.000 mq: superficie Factory di cui

5.090 mq retail

11.220 mq spazi direzionali

1.000 mq spazi espositivi

3.488 mq storage and technical spaces

7.240 mq aree pubbliche

Imprese &amp; Professioni

## Factory di Manifattura Tabacchi: nuovo polo creativo e produttivo



**F**irenze, 7 Aprile 2021 - Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della *Factory* fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl** è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della *Factory*.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi"*, ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *"La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni"*.

*"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa", ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. "Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze.*

*Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".*

*"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".*

## IL PROGETTO

Lo sviluppo della *Factory* prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

**L'edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi *spazi direzionali e di co-working*; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della *Factory*, **l'edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio *landmark dell'intero Masterplan*: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal **paesaggista Antonio Perazzi**, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La *Factory* sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova **tramvia T4**.

Il recupero della *Factory* si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (*premio Pritzker 2010*) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da **Concrete Architectural Associates**.

Lo sviluppo del *Masterplan* è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.



## MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq.** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di **ForFun Media**, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre **l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

## LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrifico**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della *Factory*, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per

artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6** di **Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

## UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con **l'energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al **paesaggista Antonio Perazzi** e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella **"Fabbrica dell'aria"**, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

## L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e

socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tranvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

#### NOTIZIE CORRELATE

- **Presentato il palinsesto autunno inverno 2020-21 di NAM – Not a Museum**



## Cultura, moda, arte e artigianato: cantiere alla "Factory" di Manifattura Tabacchi a Firenze

07-04-2021



**Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi** - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni

di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq.

A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont Capital**.

**MTDM** Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

#### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo, musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*"L'inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi",* ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *"La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei*



*giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".*

*"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa", ha dichiarato il presidente di Polimoda Ferruccio Ferragamo. "Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".*

*"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto Alessandro Sorani, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".*

#### IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

L'**edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-**

**bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

#### MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

#### LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birificio**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6 di Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

#### UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'**energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella **"Fabbrica dell'aria"**, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

#### L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

Per maggiori informazioni: [www.manifatturatabacchi.com](http://www.manifatturatabacchi.com)



## Firenze: partono i lavori per la Factory all'ex Manifattura Tabacchi

Di Elena Zuccollo - 7 Aprile 2021



Comunicata per settembre 2022 la riapertura gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con **atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi**.

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile.

La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

### Progetto di riqualificazione del valore di 250 mln di euro

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da **250 milioni di euro** che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq.

A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont**

**Capital**. **MTDM** Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali.

"L'inizio dei lavori della Factory di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi", ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, ceo Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che "La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi "contenuti" quali il design, l'arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c'è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l'avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni".

"Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa", ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. "Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un'eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all'avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini".

"Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l'importanza e le potenzialità dello spazio dell'ex Manifattura Tabacchi" ha aggiunto **Alessandro Sorani**, vice presidente della scuola. "Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti".

## Il progetto Factory

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto

architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bie** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l'esecuzione è stata affidata all'impresa **Setten Gesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

**L'edificio 4 e lo spettacolare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d'incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l'arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bie**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

## Manifattura Tabacchi oggi

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre l'**Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics**, **Bulli&Balene**, **Canificio**, **Duccio Maria Gambi**, **Mani del Sud**, **Mòno**, **Stefano Mancuso - PNAT**, **SuperDuper**, **Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

## Lo sviluppo futuro della Factory

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrificio**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6** di Polimoda, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'edificio 8, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

## Rigenerazione sostenibile

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'**energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella **"Fabbrica dell'aria"**, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

## L'integrazione urbana

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine** e i **quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

## La mobilità sostenibile

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

La **Factory** a Firenze: il volto nuovo dell'ex

Manifattura Tabacchi

Cultura

Factory, manifattura, progetto, riqualificazione, tabacchi



Firenze – Con un evento digitale è stata presentata oggi la nuova realtà creativa e produttiva che aprirà a settembre 2022 nello spazio dell'ex **Manifattura Tabacchi nel cuore di Firenze**. Si tratta solo della prima fase di un ambizioso restyling dell'area complessiva, 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq, che dovrebbe essere recuperata entro il 2026.

L'imponente progetto prevede un cambiamento radicale dell'ex fabbrica di sigari. L'area, situata tra il parco delle Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e

Novoli, riqualificata da interventi di sostenibilità ambientale, troveranno come sede ideale artigiani e artisti contemporanei con i loro atelier e poi uffici, spazi espositivi e co-working. Completo di servizi di ristoranti e luoghi per attività culturali e ricreative.

**Così la Manifattura tornerà a pulsare di vita sia come polo creativo per la moda, l'artigianato e per l'arte, connesso a livello internazionale, sia come un nuovo quartiere aperto a tutti i cittadini** dove poter passeggiare sulle due aree pedonali, Marker Street e Boulevard, oppure trascorrere del tempo in uno spazio innovativo, con una spiccata sensibilità riguardo l'ecologia verde, con l'intervento di Stefano Macaluso e rigenerato dal punto di vista ambientale. Per la strategica posizione sarà facilmente accessibile perché la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la tramvia, la linea T4 che dovrebbe essere ultimata al momento dell'inaugurazione del nuovo polo, e integrata con mezzi a basso impatto ambientale.

Un tale progetto, del valore di investimento complessivo di **250 milioni di euro**, vede in campo diverse forze e tante attività stanno iniziando a popolare gli edifici. La prima a investire nella futura Manifattura è stata Polimoda la scuola internazionale di moda che è qui presente, come sua terza sede fiorentina, da gennaio 2020, avendo acquisito l'edificio 6.

**Il più grande progetto di riqualificazione post-industriale in Italia** è reso possibile da una joint venture creata nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da Aermont Capital. MTDM Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce il completo processo.

**Giovanni Manfredi, CEO di Manifattura Tabacchi ha dichiarato:** "L'inizio dei lavori della "Factory" di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal "pensare" al "fare". L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più "fresca", un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi".

**Con la Factory è previsto il recupero di alcuni edifici storici 4, 5 e 11 dove originariamente si producevano sigari e sigarette.** Il progetto architettonico è firmato da Q-bic, studio fiorentino di Luca e Marco Baldini e del paesaggista Antonio Perazzi.

L'edificio 4 e 5 ospiterà atelier, negozi e co-working mentre nell'edificio 11 prenderà posto NAM-Not a Museum, dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee. Sul tetto invece ci sarà "Officina Botanica", un giardino pensile aperto a tutti.

Tra quelli che hanno già scelto di inserirsi in questo contesto, oltre a tanti maker, sono L'Accademia di Belle Arti di Firenze, nell'edificio 7, DogHead Animation, start-up di animazione all'avanguardia e l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME) nell'edificio 8.

L'ex Manifattura è attiva dal 2018 con attività temporanee che proseguiranno con iniziative sia interne che esterne.

Immagine: il rendering della piazza centrale della nuova Manifattura Tabacchi

TOSCANA  
& CHIANTI

TUSCANY &amp; MORE

## Al via i lavori della **FACTORY**, il nuovo polo creativo di Manifattura Tabacchi

**A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi.**

Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi – ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività – in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da PW Real Estate Fund III LP, un fondo gestito da **Aermont Capital**. **MTDM** Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali (*per approfondimenti* → *Allegato 4: Polimoda acquista l'edificio 6 di Manifattura Tabacchi*).

### BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

*“L’inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal ‘pensare’ al ‘fare’. L’anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più ‘fresca’, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”,* ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.

**Marco Doglio**, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *“La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi ‘contenuti’ quali il design, l’arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c’è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l’avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni”.*

*“Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”,* ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. *“Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un’eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all’avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”.*

*“Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l’importanza e le potenzialità dello spazio dell’ex Manifattura Tabacchi”* ha aggiunto **Alessandro Sorani**, vice presidente della scuola. *“Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”.*

## IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l’esecuzione è stata affidata all’impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

**L’edificio 4 e lo speculare edificio 5** ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d’incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l’arte del fare – dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri – e innovano la tradizione.

Nel cuore della Factory, **l’edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.

Sul tetto dell’edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell’intero Masterplan: **l’Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l’ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l’uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell’aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L’ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. L’avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l’inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

## MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell’**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell’**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all’accordo con

Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre **l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

#### LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrificcio**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6 di Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'**edificio 8**, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

#### UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con **l'energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella **"Fabbrica dell'aria"**, attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimmessa in circolo e monitorata costantemente.

#### L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

#### LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.



SUL CANALE YOUTUBE

**Manifattura Tabacchi  
Il futuro della factory  
in uno show in diretta**

FIRENZE

**Un evento** digitale per presentare il cantiere della Factory di Manifattura Tabacchi. L'appuntamento è per domani alle 12 sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi. Conduce il The Factory Show Francesco Mandelli, con la regia di Nic Bello. Intervengono Giovanni Manfredi, Ceo Manifattura Tabacchi, il sindaco Dario Nardella, il vice presidente Polimoda Alessandro Sorani, il direttore del Polimoda Massimiliano Giornetti e Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi. L'iniziativa racconterà della partenza dei lavori per la nuova Factory di Manifattura Tabacchi. Tra i programmi, è fissata la data di settembre 2022, quando la fabbrica si prevede che possa riaprire per i makers di domani.

**Nella foto: l'assessore alla cultura Tommaso Sacchi**



SUL CANALE YOUTUBE

**Manifattura Tabacchi Il futuro della factory in uno show in diretta**

Un evento digitale per presentare il cantiere della Factory di Manifattura Tabacchi. L'appuntamento è per domani alle 12 sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi. Conduce il The Factory Show Francesco Mandelli, con la regia di Nic Bello. Intervengono Giovanni Manfredi, Ceo Manifattura Tabacchi, il sindaco Dario Nardella, il vice presidente Polimoda Alessandro Sorani, il direttore del Polimoda Massimiliano Giornetti e Roberta Pasinetti, Head of Project Management Manifattura Tabacchi. L'iniziativa racconterà della partenza dei lavori per la nuova Factory di Manifattura Tabacchi. Tra i programmi, è fissata la data di settembre 2022, quando la fabbrica si prevede che possa riaprire per i makers di domani.

## SMALL ZINE

APR 06, 2021

THE **FACTORY** SHOW

evento digitale

7 aprile alle ore 12.00 – diretta streaming

Manifattura Tabacchi



Il progetto di rigenerazione urbana di Manifattura Tabacchi, tra i principali d'Italia, va avanti. A febbraio è iniziato il cantiere della Factory che avvia la trasformazione degli edifici 4, 5 e 11, l'originario cuore produttivo della fabbrica, riprogettati per accogliere la comunità di creativi e makers di oggi e di domani. La riqualificazione di oltre 28.000 mq prevede la realizzazione di un nuovo hub contemporaneo, aperto e sostenibile che ospiterà spazi commerciali, espositivi, di formazione e di lavoro, atelier e laboratori, coworking, concept space, loft residenziali, bar e ristoranti. Il nuovo landmark del progetto sarà l'Officina Botanica, giardino pensile aperto al pubblico ricavato sul tetto dell'edificio 11, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, perenni ed erbe.

Non perderti la presentazione del progetto in live streaming sul canale YouTube di Manifattura, domani 7 aprile 2021 alle ore 12:00.

Un programma di Manifattura Tabacchi con:

- Giovanni Manfredi – CEO Manifattura Tabacchi
- Dario Nardella – Sindaco di Firenze
- Alessandro Sorani – Vice Presidente Polimoda
- Massimiliano Giornetti – Direttore Polimoda
- Roberta Pasinetti – Head of Project Management Manifattura Tabacchi  
Conduce: Francesco Mandelli | Regia: Nic Bello

PAMBIANCO *design*

## Manifattura Tabacchi rinasce e si apre alla città

1 Aprile 2021 Di Redazione



Manifattura Tabacchi - Central square

La nuova **Manifattura Tabacchi** di Firenze rinasce nell'ex fabbrica di sigari con un progetto di rigenerazione urbana che si propone di dar vita a un nuovo quartiere della città aperto a tutti e connesso col mondo.

L'ambizioso masterplan che trasforma l'ex fabbrica di sigari è stato sviluppato da progettisti di classe mondiale: con un approccio originale e sensibile **SANAA** in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da **Concrete Architectural Associates**. Lo sviluppo è stato poi affidato allo studio fiorentino **Q-bic**, affiancato dal paesaggista **Antonio Perazzi** e dai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. Tutto fa pensare che Manifattura Tabacchi sarà un'isola eccellente in cui sostenibilità ambientale e ecologia creativa sostengono una nuova idea di città.

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce al minimo le demolizioni; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con l'energia geotermica e una gestione attiva della risorsa idrica; prevede la piantumazione di oltre mille nuovi alberi all'interno del sito e un inedito giardino sospeso sull'edificio centrale (B11), al fine di ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria.

A febbraio, con l'apertura del cantiere, è partita la seconda fase della **Factory** (la prima è stata completata a ottobre 2019 con la consegna a **Polimoda** della sua nuova sede) che prevede la trasformazione degli edifici 4, 5 e 11, l'originario cuore produttivo della fabbrica, riprogettati per accogliere la comunità di creativi unendo l'arte del fare al design contemporaneo. Nel centrale edificio 11, sotto il giardino pensile, trova spazio **NAM – Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione sulle arti contemporanee.

La riqualificazione di oltre 28mila metri quadrati prevede la realizzazione di un nuovo hub contemporaneo sostenibile che ospiterà spazi commerciali, espositivi, di formazione e di lavoro, atelier e laboratori, coworking, concept space, loft residenziali, bar e ristoranti. Il nuovo landmark del progetto sarà l'Officina Botanica, giardino pensile ricavato sul tetto dell'edificio 11, l'ex officina della Manifattura Tabacchi, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, perenni ed erbe, aperto al pubblico. La nuova MT sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie ad un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale. Alla storica entrata monumentale su Via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre ad ingressi carrabili controllati e ad una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

*“L’inizio dei lavori della Factory di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal ‘pensare’ al ‘fare’ – ha affermato **Giovanni Manfredi** CEO di Manifattura Tabacchi -. L’anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più ‘fresca’, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”.*

Il progetto e l’inizio dei lavori del cantiere saranno presentati con un evento digitale, aperto a tutti, in streaming sul canale Youtube di Manifattura Tabacchi il 7 aprile 2021 alle ore 12.00: YouTube – The Factory Show.

Per la riqualificazione immobiliare del complesso che ospitava la Manifattura Tabacchi di Firenze è stata costituita una joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti, attraverso la sua controllata CDP immobiliare, e il Gruppo Aermont, fondo indipendente di gestione degli investimenti, specializzato nelle attività immobiliari e correlate, responsabile per la gestione dello sviluppo.



Manifattura Tabacchi – Officina Botanica

.com  
**exibart**



## The Factory Show

Un programma di Manifattura Tabacchi

Conduce: **Francesco Mandelli**

Regia: **Nic Bello**

con

**Giovanni Manfredi** – CEO Manifattura Tabacchi

**Dario Nardella** – Sindaco di Firenze

**Alessandro Sorani** – Vice Presidente Polimoda

**Roberta Pasinetti** – Head of Project Management Manifattura Tabacchi

Partono i lavori della nuova Factory di Manifattura Tabacchi

Settembre 2022: la fabbrica riapre per i makers di domani

**Segnala l'evento**

**07**

APRILE 2021

**The Factory Show**

07 aprile 2021

**EVENTO ONLINE**

**Location**

MANIFATTURA TABACCHI  
Firenze, Via Delle Cascine, 35,  
(Firenze)

**Sito web**

<http://www.youtube.com/watch?v=IrOBby0nO9c>

# INTERNI



## The Factory Show for the makers of the future

1 April 2021



A streaming event open to all and presented by Francesco Mandelli will inaugurate the new Manifattura Tabacchi site. It will be the makers' neighborhood, the productive heart of the Florentine urban regeneration project

**M**anifattura Tabacchi has reached the second round. The redevelopment works began in February on buildings 4, 5 and 11, intended to house the second part of the **Factory**. A future community of makers destined to become the true heart of the Florentine regenerative project. There is certainly no

lack of ambition and it is certainly relaunched by the success of the work done so far. In 2019 the new **Polimoda** headquarters was delivered. In the meantime, a small community of makers has landed in building B9: eleven realities that mix craftsmanship and design to investigate the new frontiers of technological and manufacturing know-how. Among them also the start-up of Stefano Mancuso **PNAT**, created to support the functional dialogue between urban architecture, nature and botany. **SUPERBLAST** selections are underway, the Artist Residences curated by **NAM - NOT A MUSEUM**, Manifattura Tabacchi's contemporary art program.



A view of the Manifattura Tabacchi from above.

But from here on Manifattura Tabacchi is preparing for the most demanding part of the large redevelopment **project**. It will transform the 110 thousand square meters in disuse into a district designed to become the part of the city devoted to the debate on the contemporary. Manifattura will incorporate all the emerging themes into a range of cultural, business and social activities. The ambitious **masterplan** that transforms the former cigar factory was developed by world-class designers: with an original and sensitive approach **SANAA** in collaboration with **Studio Mumbai** has developed the meticulous functional program initially proposed by **Concrete Architectural Associates**. The development was then entrusted to the Florentine studio **Q-bic**, flanked by the landscape architect **Antonio Perazzi** and the award-winning **Piurarch** for the new construction. Everything suggests that Manifattura

## INTERNI



### The Factory Show per i maker del futuro

1 aprile 2021



Un evento streaming aperto a tutti e presentato da Francesco Mandelli per inaugurare il nuovo cantiere di Manifattura Tabacchi. Sarà il quartiere dei maker, cuore produttivo del progetto di rigenerazione urbana fiorentino

**M**anifattura Tabacchi è arrivata al secondo round. A febbraio sono cominciati i lavori di riqualificazione degli edifici 4, 5 e 11, destinati a ospitare la seconda parte della **Factory**, futura comunità di **maker** destinata a diventare il vero cuore del progetto rigenerativo fiorentino. L'ambizione

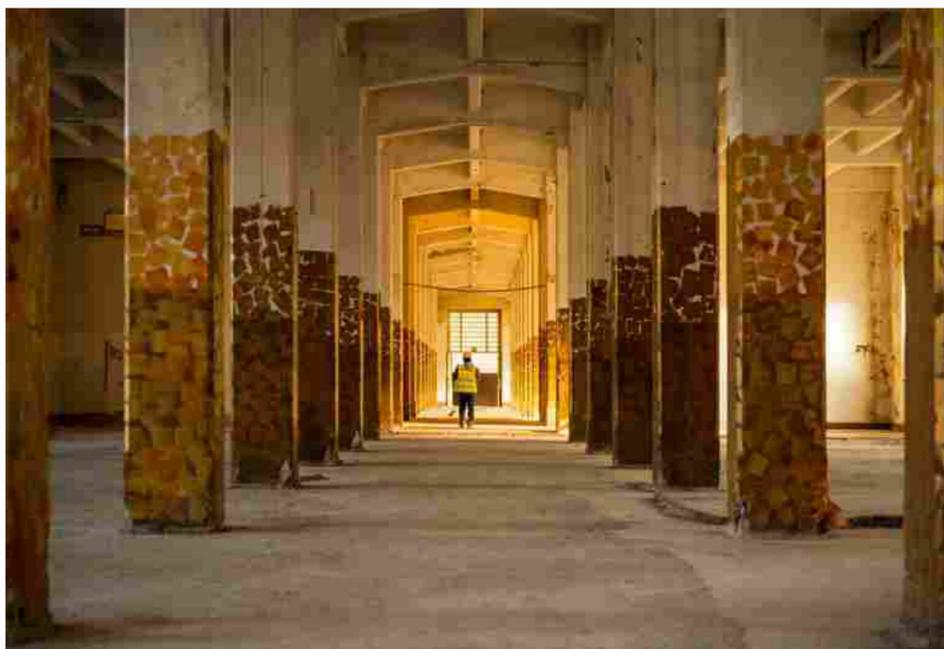
non manca di certo ed è sicuramente rilanciata dal successo del lavoro fatto finora. Nel 2019 è stata consegnata la nuova sede di **Polimoda**. Nel frattempo nell'edificio B9 è approdata una piccola comunità di maker: undici realtà che mescolano **artigianato** e **design** per indagare le nuove frontiere del saper fare tecnologico e manifatturiero. Fra di loro anche la start up di Stefano Mancuso **PNAT**, nata per supportare il dialogo funzionale fra architettura urbana, natura e botanica. Sono in corso le selezioni di **SUPERBLAST**, le Residenze d'Artista curate da **NAM – NOT A MUSEUM**, il programma dell'arte contemporanea di Manifattura Tabacchi.



Una veduta della Manifattura Tabacchi dall'alto.

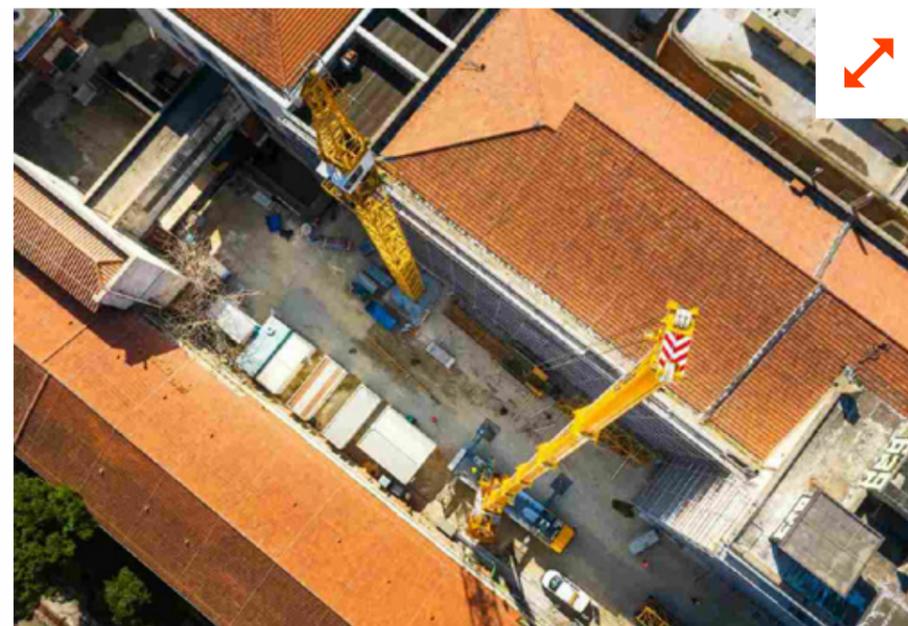
Ma da qui in poi Manifattura Tabacchi si prepara alla parte più impegnativa del grande progetto di riqualificazione che trasformerà i 110mila metri quadrati in disuso in un **quartiere** progettato per diventare la parte della città votata al dibattito sul contemporaneo e che ingloberà tutti i temi emergenti in una serie di **attività culturali**, imprenditoriali e sociali. L'ambizioso masterplan che trasforma l'ex fabbrica di sigari è stato sviluppato da progettisti di classe mondiale: con un approccio originale e sensibile **SANAA** in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da **Concrete Architectural Associates**. Lo sviluppo è stato poi affidato allo studio fiorentino **Q-bic**, affiancato dal paesaggista **Antonio Perazzi** e dai pluripremiati **Piurarch** per la nuova costruzione. Tutto fa pensare che Manifattura Tabacchi sarà un'isola eccellente in cui sostenibilità ambientale e ecologia creativa sostengono una nuova idea di città.

La relazione con **Firenze** e con il suo patrimonio culturale e umano è infatti uno dei temi portanti della riqualificazione. Nessun muro chiuderà la Manifattura e la viabilità mira a connettere presente e futuro in uno scambio vivace fra cittadini e la popolazione che abiterà e lavorerà nell'ex fabbrica.



Gli interni dei laboratori della ex fabbrica di tabacchi ospiteranno gli studi e gli atelier dei maker.

I lavori appena iniziati mirano al **restauro** conservativo di oltre 28.000 mq prevedono la realizzazione di un nuovo hub contemporaneo, aperto e sostenibile che ospiterà spazi commerciali, espositivi, di **formazione** e di lavoro, **atelier** e laboratori, **coworking**, concept space, **loft residenziali**, bar e ristoranti. Il nuovo landmark del progetto sarà l'Officina Botanica, giardino pensile ricavato sul tetto dell'edificio 11, l'ex officina della Manifattura Tabacchi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, perenni ed erbe, aperto al pubblico. La parte interessata dai lavori attuali è quella che ospitava il centro produttivo della fabbrica. Ed è questo "fare" il pensiero cardine intorno al quale nasce ogni riflessione sul futuro del luogo. Non mancheranno però anche spazi residenziali e i servizi a loro connessi, nella cui ideazione è stata coinvolta anche **Patricia Urquiola**.



8  
Una veduta del cantiere dall'alto.

Per rimanere nel clima di **sperimentazione** collettiva, il 7 aprile alle 12 l'inaugurazione dei lavori e il cantiere saranno presentati con un evento digitale aperto a tutti. The **Factory Show** sarà in streaming su **YouTube** e sarà presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto della community dei makers di Manifattura. L'attore sarà diretto dalla regia di Nic Bello. "L'inizio dei lavori della Factory di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal 'pensare' al 'fare'. L'anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più 'fresca', un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi" – afferma il CEO di Manifattura Tabacchi **Giovanni Manfredi**.

*Photo Courtesy of Setten Genesis SpA - UDB Studio*

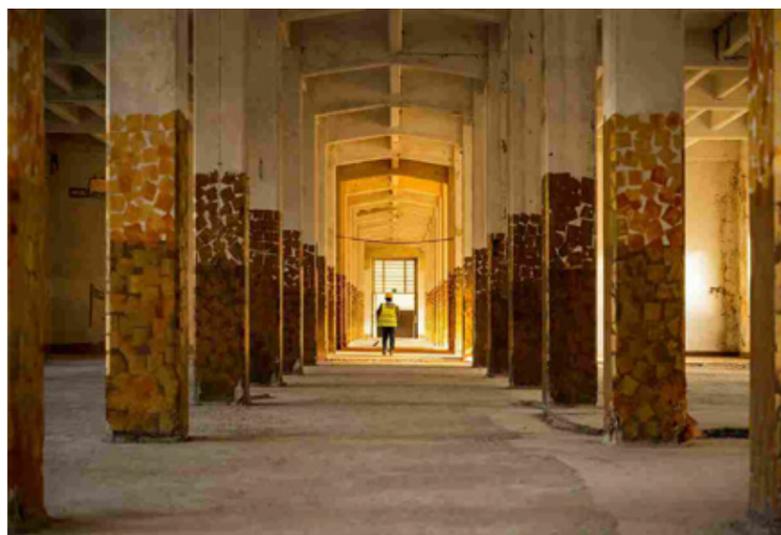
**#ARCHITETTURA #PROGETTO**



01

APR

## The **Factory** Show per i maker del futuro



I lavori appena iniziati mirano al **restauro conservativo** di oltre 28.000 mq prevedono la realizzazione di un nuovo hub contemporaneo, aperto e sostenibile che ospiterà spazi commerciali, espositivi, di **formazione** e di lavoro, **atelier** e laboratori, **coworking**, concept space, **loft residenziali**, bar e ristoranti. Il nuovo landmark del progetto sarà l'Officina Botanica, giardino pensile ricavato sul tetto dell'edificio 11, l'ex officina della Manifattura Tabacchi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, perenni ed erbe, aperto al pubblico. La parte interessata dai lavori attuali è quella che ospitava il centro produttivo della fabbrica. Ed è questo "fare" il pensiero cardine intorno al quale nasce ogni riflessione sul futuro del luogo. Non mancheranno però anche spazi residenziali e i servizi a loro connessi, nella cui ideazione è stata coinvolta anche Patricia Urquiola.

Fonte: <https://www.internimagazine.it/news/the-factory-show-per-i-maker-del-futuro/>

### MANIFATTURA TABACCHI PRESENTA LA **FACTORY** | EVENTO DIGITALE

Partono i lavori della nuova **Factory di Manifattura Tabacchi**. A settembre 2022 la fabbrica riapre per i makers di domani. **Presentazione in streaming | 7 aprile 2021, h 12:00: Imposta il promemoria per partecipare: YouTube – The Factory Show** Intervengono: .  
**Conduce: Francesco Mandelli , Regia: Nic Bello** **Manifattura Tabacchi presenta la Factory | evento digitale 7 aprile 2021** **Eventi correlati**

[ MANIFATTURA TABACCHI PRESENTA LA **FACTORY** | EVENTO DIGITALE ]



Cultura FIRENZE

mercoledì 7 aprile 2021

### **Factory di Manifattura Tabacchi, evento digitale**

Presentazione dell'evento digitale della **Factory di Manifattura Tabacchi a Firenze**.

L'evento sarà in streaming il 7 Aprile 2021 alle ore 12:00 sui canali Facebook e YouTube di **Manifattura Tabacchi**, con la partecipazione speciale di Francesco Mandelli.

Nell'ambito dell'ampio progetto di rigenerazione urbana di Manifattura Tabacchi, la Factory ne rappresenterà il cuore pulsante, con l'obiettivo di attrarre una comunità internazionale di professionisti e creativi interessati a lavorare e vivere a Firenze, all'insegna di cultura, moda, arte e artigianato, grazie a nuovi spazi direzionali e di co-working, attività commerciali con negozi, atelier, e aree creative dedicate alla sperimentazione e alla produzione artistica di NAM – Not a Museum, la piattaforma per l'arte contemporanea di Manifattura.



factory

# MANIFATTURA TABACCHI

**MTDM**

Manifattura Tabacchi  
Development Management Srl

**MIM**

Made in Manifattura Srl

**AERMONT**

Investor and Developer

**cdp** 

Investor