

MANIFATTURA TABACCHI

Manifattura Tabacchi Firenze: al via i lavori per il nuovo nido comunale

Una struttura all'avanguardia interamente realizzata in legno e immersa nel verde accoglierà fino a 100 bambini entro l'estate 2024, grazie a un investimento di 5 milioni di euro da parte di Aermont Capital e CDP Real Asset.

Giovedì 6 luglio la posa della prima pietra alla presenza del Sindaco Dario Nardella.

Firenze, 6 luglio 2023 - Un **nuovo nido per l'infanzia** sorgerà accanto al complesso **Manifattura Tabacchi** di Firenze entro l'estate del 2024, mettendo a disposizione della collettività uno spazio sostenibile e all'avanguardia progettato su misura per i più piccoli e le loro famiglie. La prima pietra del nuovo asilo comunale di via Boito - che accoglierà **fino a 100 bambini** - è stata posata oggi, alla presenza del Sindaco di Firenze **Dario Nardella**, di **Giovanni Manfredi**, Managing Director di **Aermont Capital**, di **Giancarlo Scotti**, Amministratore delegato di **CDP Real Asset SGR** e Direttore Immobiliare di **CDP**, e di **Edoardo Capuzzo Dolcetta**, co-fondatore dello studio **Aut Aut Architettura**.

Per la costruzione dell'asilo è previsto un investimento di **5 milioni di euro**, dei 15 milioni stanziati complessivamente per opere di urbanizzazione secondaria da Manifattura Tabacchi Spa, joint venture costituita da Aermont Capital e da CDP Real Asset (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) impegnata nella riqualificazione del complesso immobiliare; una somma che consentirà la costruzione di una struttura per l'infanzia con i più alti standard di **sostenibilità ambientale ed efficienza energetica**.

Esteso su una superficie complessiva di circa **2.600 metri quadri**, il nuovo nido sarà interamente realizzato in legno e offrirà ambienti accoglienti, sicuri e flessibili, luminosi e immersi nel verde. Il progetto prevede inoltre l'assunzione di **32 educatori** altamente qualificati e **due cuochi** per il servizio mensa nella cucina interna, garantendo un rapporto tra educatori e bambini di **1 a 3** (ben al di sopra delle disposizioni normative regionali di 1 a 6), a testimonianza della qualità del servizio offerto.

Il nuovo nido sottolinea l'impegno di Manifattura Tabacchi e dei suoi azionisti nella realizzazione di un progetto di rigenerazione urbana autenticamente sostenibile, volto al benessere della comunità e all'inclusione sociale.

*"Continuiamo sulla strada della completa rigenerazione della Manifattura Tabacchi - ha detto il sindaco **Dario Nardella** - che ha di fatto creato, grazie alla virtuosa collaborazione tra pubblico e privato, un nuovo quartiere pieno di vita, verde, cultura, innovazione e socialità al posto di un*

Manifattura Tabacchi

Via delle Cascine 35
50144 Firenze
P +39 055 330830

www.manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA TABACCHI

contenitore dismesso. Tra pochi mesi avremo un nuovo nido comunale, uno spazio all'avanguardia a disposizione dei più piccoli e al servizio di tutto il quartiere".

*"La realizzazione del nuovo asilo nido, che ospiterà i bambini del quartiere circostante la Manifattura, rispecchia più aspetti della mission del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti. Da un lato CDP è da sempre in prima fila per sostenere e finanziare i progetti scolastici e la formazione dei più giovani, fundamenta per una nuova società improntata sull'eccellenza – ha affermato **Giancarlo Scotti, Amministratore delegato di CDP Real Asset e Direttore immobiliare di CDP** - dall'altro, CDP Real Asset SGR promuove la riqualificazione degli ex immobili pubblici con l'obiettivo di rivitalizzare i quartieri in cui strutture da tempo inutilizzate vengono restituite alla collettività. Ed è quello che la Manifattura rappresenta: un polo di aggregazione aperto a tutti dove formazione, cultura, residenze e artigianato contemporaneo diventano nuove opportunità di sviluppo".*

*"Dopo la cessione del Teatro Puccini al Comune nel 2019 e insieme a un ampio sistema di piazze e giardini che saranno presto ceduti alla città, il nido d'infanzia rappresenta uno dei più significativi interventi di natura "pubblica" del progetto di riqualificazione della Manifattura Tabacchi. Gli asili, per i quali la domanda è sempre più pressante, rappresentano una priorità per ogni amministrazione. Ci auguriamo pertanto che il nostro intervento abbia un impatto concreto e positivo sul quartiere che ci ospita e per la collettività e che possa contribuire a creare comunità più sostenibili" ha dichiarato **Giovanni Manfredi, Managing Director Aermont Capital e Amministratore Delegato M.T. – Manifattura Tabacchi.***

Gli spazi

Il progetto del nido comunale di Manifattura Tabacchi è stato affidato ad **Aut Aut Architettura**, giovane studio con base a Roma impegnato in opere improntate alla sostenibilità ambientale e specializzato in architetture per l'infanzia per le quali nel 2020 ha ottenuto anche il prestigioso riconoscimento di "Giovane Talento dell'architettura Italiana" conferito dal Consiglio Nazionale degli Architetti. I progettisti hanno collaborato con **Antonio Perazzi** - architetto di fama internazionale che ha firmato il progetto paesaggistico dell'intera Manifattura Tabacchi - per la creazione degli spazi verdi nelle corti e nel giardino dell'asilo. L'architettura, in accordo con la Direzione Istruzione del Comune di Firenze, si ispira all'approccio didattico del pedagogo Loris Malaguzzi, che ha definito lo spazio come "terzo educatore": la struttura sarà caratterizzata da ambienti flessibili, dall'utilizzo di materiali naturali - in particolare il legno -, da un attento uso del colore negli arredi e dalla presenza centrale di due corti verdi attorno alle quali si distribuiscono gli ambienti, con l'obiettivo di dare vita a un ambiente confortevole, interattivo e sicuro per i bambini, che potranno giocare e imparare a stretto contatto con la natura.

Concepito come una **agorà diffusa**, l'edificio si compone di due nidi speculari che comprendono ciascuno tre aule e tre atelier didattici, sale per la nanna e una cucina condivisa: tutti gli spazi si affacciano su aree verdi che includono, oltre al giardino, anche orti didattici, alberi da frutto, una stazione di compostaggio e tavoli per laboratori all'aperto. Un ruolo centrale è svolto dai tre atelier, aule-laboratorio progettate per accompagnare gli alunni in attività di scoperta, ricerca e invenzione:

Manifattura Tabacchi

Via delle Cascine 35
50144 Firenze
P +39 055 330830

www.manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA TABACCHI

l'atelier **dedicato alla motricità**, che si estende in uno spazio esterno coperto nella corte, l'**atelier narrativa** e l'atelier dedicato alle **attività espressive come la pittura**.

Il rapporto tra interno ed esterno è fluido, grazie alle ampie vetrate e ai lucernari che permettono alla luce naturale di illuminare ogni ambiente. In centro al nuovo edificio è presente il grande atrio che collega le due ali della scuola, immaginato come spazio polifunzionale: destinato a dare il benvenuto ai piccoli allievi, potrà essere utilizzato negli orari di chiusura del nido anche come **Civic-center** a disposizione della comunità locale, contribuendo a promuovere momenti di interazione e di scambio all'interno di Manifattura.

Il progetto prevede la realizzazione di una nuova fermata della tramvia a servizio del quartiere e la creazione di un parcheggio a raso alberato, di circa 16 posti auto, che aiuterà a migliorare la dotazione di sosta pubblica dell'area.

La sostenibilità

Il nido di Manifattura Tabacchi sarà realizzato seguendo i più elevati standard di sostenibilità ambientale stabiliti dalla certificazione **LEED Platinum**, protocollo internazionale che valuta le prestazioni energetiche degli edifici promuovendo la diffusione di costruzioni "verdi". La scuola sarà costruita esclusivamente con materie prime ecosostenibili e certificate, di provenienza locale, con elevato contenuto di **materiali riciclati**. In particolare, saranno impiegati circa 430 metri cubi di **legname** proveniente da foreste certificate e rinnovabili, **in grado di assorbire le emissioni di CO2 equivalenti a 430 auto per anno**. Il progetto strutturale, firmato dallo studio Dedalegno, mira inoltre a ottimizzare i tempi di montaggio grazie all'uso di prefabbricati in legno che inoltre garantiscono elevata efficienza energetica e duttilità sismica. Saranno installati impianti di riscaldamento, raffrescamento e illuminazione a elevate prestazioni, sfruttando anche l'energia rinnovabile prodotta in loco dall'impianto fotovoltaico presente sulla copertura; un sistema di **recupero e riutilizzo dell'acqua piovana** e l'uso di apparecchiature a **basso consumo** permetteranno una riduzione del consumo idrico interno **di oltre il 50%**. La sostenibilità sarà garantita infine da una gestione responsabile del verde, che privilegia la scelta di specie a ridotta manutenzione e consumo idrico, dall'ottimizzazione della luce naturale e dalla massimizzazione degli **spazi aperti**.

Il progetto così concepito si inserisce armoniosamente nell'opera di rigenerazione urbana intrapresa da Manifattura Tabacchi, improntata a principi di sostenibilità ambientale e responsabilità sociale, in cui gli spazi a destinazione pubblica hanno un peso fondamentale. Dei 110 mila metri quadrati oggetto dell'attività di riqualificazione, **13 mila** sono infatti a disposizione della collettività, tra cui le aree gestite dall'amministrazione comunale come quelle destinate all'asilo o ancora il Teatro Puccini, ceduto al Comune già nel 2019. Altri **10 mila metri quadrati** sono costituiti da aree private asservite al pubblico, come piazze, strade e parchi, già fruibili dai cittadini. Manifattura Tabacchi si conferma così una realtà profondamente inserita nel tessuto urbano, economico e sociale di Firenze, che raccoglie la storica vocazione produttiva dell'ex fabbrica di sigari fiorentina facendosi portavoce di un nuovo rinascimento.

Manifattura Tabacchi

Via delle Cascine 35
50144 Firenze
P +39 055 330830

www.manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA TABACCHI

I PROGETTISTI

Aut Aut Architettura Stp Arl– Progetto Architettonico E DI
Deda Legno Sstp – Progetto Strutturale E DI
Wip Architetti Srl – Progetto Impianto E DI
Afc Srl – Progetto Prevenzione Incendi
Studio Antonio Perazzi – Progetto Opere A Verde E DI
Greenwich Srl – Sostenibilità E DI
Iris Strategie Per L'ambiente Srl – Consulenza Ambientale
Studio Geotecnico Italiano Srl – Progetto Geologico E Geotecnico
Romeo Safety Italia Srl – Coordinamento Della Sicurezza
Florentecnica Srl – Responsabile Dei Lavori E Cse
Caponi&Arrighi Architetti Associati – Direzione Lavori Generale

IMPRESA COSTRUTTRICE RTI

Italbuild Srl
Alderighi Impianti Srl
Campigli Legnami Srl

I NUMERI DI MANIFATTURA TABACCHI

350 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

Manifattura Tabacchi

Manifattura Tabacchi a Firenze è uno dei principali progetti di rigenerazione urbana in Italia: prevede il recupero della storica fabbrica di sigari composta da 16 edifici che saranno trasformati in loft e residenze, spazi direzionali, retail, caffè e ristoranti, uno studentato, un hotel, oltre a ospitare importanti istituzioni come Erih-s (European research infrastructure on Heritage Science) e Polimoda. Già dall'inizio dei lavori nel 2018, Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di iniziative culturali in spazi temporanei appositamente recuperati, fornendo un esempio concreto di come le aree in via di riqualificazione e il "tempo di attesa" - il periodo del cantiere e della costruzione - possano essere una risorsa strategica per progettare un futuro più sostenibile e inclusivo nelle città. Ad aprile di quest'anno ha aperto la Factory, polo creativo e workplace all'avanguardia in grado di attrarre una comunità internazionale di professionisti che

Manifattura Tabacchi

Via delle Cascine 35
50144 Firenze
P +39 055 330830

www.manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA TABACCHI

vogliono lavorare e vivere a Firenze, in un contesto animato da una community vivace e da spazi eco-friendly, tra cultura, moda, arte e design. Il completamento dei lavori è previsto per il 2026.

Il progetto è promosso dalla 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.

Ufficio Stampa Manifattura Tabacchi - Noesis

Asli Gulfidan: asli.gulfidan@noesis.net; tel. 389 7635968
Sonia Hason: sonia.hason@noesis.net; tel. 331 8394343
Federica Castagna: federica.castagna@noesis.net; tel. 393 8789517
Domenico Vitetti: domenico.vitetti@noesis.net tel. 380 6462530
Carolina Natoli: carolina.natoli-ext@noesis.net; tel. 349 7634418

Manifattura Tabacchi

Via delle Cascine 35
50144 Firenze
P +39 055 330830

www.manifatturatabacchi.com