

MANIFATTURA TABACCHI

MANIFATTURA TABACCHI

10 cose (più una) da fare nel nuovo quartiere contemporaneo di Firenze

Guida pratica al distretto più all'avanguardia della città: un luogo creativo e dinamico, sicuro e accogliente, che inaugura in città un nuovo stile di vita.

Firenze, 16 ottobre 2025 - **Manifattura Tabacchi è il nuovo volto di Firenze.** Un'icona della rinascita urbana, dove architettura, innovazione e cultura si incontrano per dare vita a un quartiere contemporaneo, dinamico e inclusivo. Un progetto visionario che sta riscrivendo la storia della città, trasformandola oltre ogni aspettativa.

Molto più di un semplice luogo, giorno dopo giorno Manifattura si fa conoscere come **destinazione lifestyle: un crocevia vibrante dove residenti, professionisti, studenti, viaggiatori e creativi si incontrano quotidianamente, diventando parte di una community vivace, cosmopolita e ispirata. Qui si vive, si lavora, si crea.**

Un distretto in divenire dove la quotidianità si arricchisce di molteplici esperienze: negozi e atelier, caffè e ristoranti, uffici, istituti di formazione e ricerca, residenze di design e alloggi per studenti e viaggiatori, spazi per l'arte e la creatività.

Manifattura Tabacchi: un nuovo modo di vivere la città

Dal primo giorno, Manifattura Tabacchi ha aperto le porte a cittadini e visitatori, proponendosi come nuovo polo di cultura, innovazione e socialità. Un progetto di rigenerazione urbana ambizioso, iniziato nel 2018 e già **completato al 70%**, che entro il 2028 restituirà a Firenze **110.000 mq** completamente rinnovati. Un luogo dove passato e futuro s'incontrano, nel rispetto dell'identità storica del complesso e con una visione chiara: **creare un modello urbano sostenibile, contemporaneo e aperto al mondo.**

Vivere, lavorare, o visitare Manifattura Tabacchi, oggi, significa avere accesso a esperienze uniche. **Ecco 10 cose (+1) che puoi fare solo in Manifattura Tabacchi.**

1. Dormire con 3 sconosciuti (e diventare amici).
2. Plasmare il futuro della moda
3. Tatuarti il dotwork che hai sempre desiderato (e non hai mai avuto il coraggio di fare).
4. Creare insieme a un designer il tuo abito, un gioiello unico o un cappello su misura: perché il vero lusso oggi è il fatto a mano.
5. Assaggiare un autentico bento yakisoba nel primo bentō bar giapponese di Firenze. O sorseggiare l'unico e originale spritz Balena Blu.
6. Dimenticarti l'auto nel parcheggio, affidandoti alla mobilità dolce e sostenibile (aspettando la tranvia T4).
7. Organizzare un aperitivo con gli amici sul tuo rooftop vista Duomo di Firenze.
8. Visitare un vero caveau: perché in Manifattura anche il passato ha stile.

MANIFATTURA TABACCHI

9. Lasciare che i tuoi figli sfreccino allo skate park mentre tu ti godi l'aperitivo
10. Fare i tuoi check-up tra un caffè, una mostra e un giro di shopping.
11. Dire almeno una volta: "Qui sembra di stare a New York".

1. Dormire con 3 sconosciuti (e diventare amici)

A giugno 2025 ha aperto in Manifattura Tabacchi **aparto Florence Manifattura**, un **ostello con 136 posti letto** per viaggiatori e turisti che vogliono scoprire il lato più innovativo di Firenze, e al tempo stesso una residenza per studenti con 384 posti letto che durante l'anno accademico accoglie ospiti provenienti da tutto il mondo. **aparto** offre uno **spazio flessibile e inclusivo dove si incontrano persone, culture e percorsi di vita diversi**, e dove la convivenza tra residenti e ospiti favorisce lo **scambio culturale, la circolazione di idee e la nascita di nuove connessioni**. Le camere, disponibili sia in modalità student housing che ostello, sono confortevoli, arredate con cura e dotate di bagno privato e scrivania, e hanno accesso a ampi spazi comuni come cucine attrezzate, lounge per socializzare, sale studio, terrazze e spazi dedicati a eventi e attività collettive.

2. Plasmare il futuro della moda

Polimoda è stata la prima grande realtà istituzionale a scommettere sul nuovo distretto fiorentino, dove nel 2024 è nato il **Manifattura Campus**: esteso su oltre 12.000 metri quadrati, questo polo di eccellenza nella formazione ridefinisce gli standard della fashion education grazie a spazi moderni, tecnologici e multifunzionali. La scuola ha annunciato l'apertura della **nuova sede della Polimoda Library nell'edificio B11**, destinata a diventare non solo la più importante fashion library d'Europa, ma anche un hub internazionale di ricerca e confronto. Nata con la fondazione dell'istituto 40 anni fa, la Polimoda Library custodisce un patrimonio di oltre 29.000 volumi, oltre a riviste specializzate, video e lookbook. Con il trasferimento nella nuova sede, potrà esprimere al meglio il suo potenziale e diventare un centro di ricerca globale, aprendosi a collaborazioni accademiche e alla comunità cittadina.

Manifattura è stata scelta come quartier generale anche da molte realtà **imprenditoriali di alto livello, professionisti e scuole di formazione**. All'interno del complesso sono stati realizzati uffici efficienti e tecnologicamente avanzati, con viste privilegiate sul complesso restaurato, sul centro storico di Firenze e sulle colline circostanti. Oltre al **Polimoda**, hanno scelto Manifattura Tabacchi anche il **gruppo LVMH**, lo **studio di animazione 2D leader in Italia Doghead Animation**, la **piattaforma del lusso Gruppo Florence**, l'hub di spedizione **ShippyPro**, **Pnat**, think tank e punto d'incontro tra ricerca sperimentale sul mondo vegetale e design sostenibile, co-fondato dal professore Stefano Mancuso, **SDG Group**, azienda internazionale di management consulting, **Carbonsink**, società di consulenza italiana specializzata in strategie di decarbonizzazione net-zero e di gestione dei rischi climatici per

MANIFATTURA TABACCHI

le imprese, e altre realtà come **Assopellettieri**, **Cbre**, **Lorenzi**, **Savills**, **E-Rihs**, **EY**, **Siemens**, **Pramac** e **The row**.

3. Fare il dotwork che hai sempre desiderato (ma non hai mai avuto il coraggio di fare)

Noa Ink è uno dei più rinomati studi italiani per tattoo e piercing: un'oasi di creatività e talento dove artisti tatuatori e piercer fiorentini e internazionali collaborano per offrire un'esperienza tailor-made. In Manifattura Tabacchi ognuno può trovare il tempo e lo spazio per se stesso, sperimentando luoghi e servizi specializzati nella cura di corpo e mente. Dallo studio di pilates e yoga **Lostudioesse**, all'hair-stylist **PolvereNera Parrucchieri**, salone all'avanguardia che utilizza tecniche originali e innovative per la cura dei capelli; dal centro estetico **Cometé Beauty Space**, che offre trattamenti personalizzati per viso e corpo, a **Blues Barber**, barberia di eccellenza nata dalla passione per la musica blues e per l'antica tradizione siciliana di "barba e capelli". Sono tante le occasioni per concedersi un momento di benessere e relax, da soli o in compagnia.

4. Creare insieme a un designer il tuo abito, un gioiello unico o un cappello su misura: perché il vero lusso oggi è il fatto a mano

Manifattura Tabacchi spalanca le porte alla creatività accogliendo atelier, laboratori e spazi di sperimentazione che offrono uno sguardo attuale sulla moda e il design. Dai capi su misura di **Archivi Sartoriali**, agli abiti di ispirazione work e militare di **Captain Santors**, fino al brand streetwear artigianale **Cool Farm** di Mauna Kea. Da **Fàbera Jewelry**, marchio di gioielli etici su misura, realizzati a mano con diamanti da laboratorio e oro riciclato, al brand di cappelli **SUPERDUPER**, specializzato nel tailor-made, che unisce la più alta lavorazione artigiana a un'estetica ricercata e contemporanea. Da **Puebco**, negozio dallo stile internazionale nato a Tokyo che dà vita a una linea di prodotti realizzati con materiali upcycled o oggetti dismessi, a **ZOO_Hub**, concept store e showroom che racconta e promuove il design d'avanguardia. Infine **Opera Prima**, eccellenza toscana del design fin dal 1996, porta in Manifattura Tabacchi la sua esperienza nell'Interior Contractor e il meglio dei brand di design internazionale. La Factory riunisce brand e professionisti che credono nel "**fatto a mano**" a regola d'arte: una community di persone in cui talento, cura, passione e savoir-faire si fondono con una visione imprenditoriale innovativa.

5. Assaggiare un autentico bento yakisoba nel primo Izakaya giapponese di Firenze. O l'unico e originale spritz Balena Blu

Manifattura Tabacchi è un crocevia di luoghi ed esperienze il cui filo conduttore è il cibo di qualità e un'atmosfera speciale. Il viaggio del gusto spazia tra tipicità locali e format internazionali che per la prima volta trovano casa a Firenze: uno su tutti **Hiroko Bento e vini fatti a modo**, il primo bentō bar di Firenze, un luogo informale e accogliente che offre deliziosi piatti espressi della cucina nipponica ideati e preparati dalla chef Hiroko, anche con

MANIFATTURA TABACCHI

la nuova formula dei “Piattini” in condivisione realizzati da chef Ryo. Al ristorante e **bar Bulli&Balene**, tra le tante specialità gourmet, si può degustare il classico spritz d’ispirazione veneziana rivisitato nell’inedita versione Balena Blu. Il laboratorio di pasticceria **Cuchiss Lab** sforna ogni giorno una grande varietà di dolci ispirati alla tradizione anglosassone e propone l’Afternoon Tea in stile British; da **Bottega Biologica**, punto d’incontro tra le piccole aziende agricole locali e la città, è possibile acquistare le eccellenze gastronomiche del territorio. E ancora **Po’Stò**, bakery e gastronomia aperta dalla colazione all’aperitivo che cura anche lo spazio di intrattenimento **VIVIDO**, tra live music, dj set, cocktail ricercati e un menu sfizioso che valorizza i sapori toscani; **Berberè**, dove la pizza artigianale viene realizzata con lievito madre; e **Shake Cafè**, con la sua offerta di piatti healthy. Tra le novità, **Blend**, ristorante dove tradizione e innovazione trovano il mix perfetto con una vasta scelta di vini e piatti gourmet, ma anche di carni alla griglia, e **La Piadineria** all’interno di Aparto, la più grande catena italiana della ristorazione, fondata su uno stile informale, rapidità del servizio e la possibilità di personalizzare ogni piadina.

6. Dimenticarti l’auto nel parcheggio affidandoti alla mobilità dolce e sostenibile (aspettando la tramvia T4)

Manifattura Tabacchi è il primo quartiere cittadino progettato per essere accessibile **esclusivamente a pedoni e ciclisti**. La mobilità interna è stata studiata per favorire la vita del quartiere: un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un **sistema di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale**. L’auto si lascia al **parkeggio** di via Tartini 11, dotato di 400 posti auto - gratuiti nelle prime due ore di permanenza - accessibili a tutti 24h/24. La **fermata del bus** si trova davanti all’entrata principale, in via delle Cascine 35 e la fermata della tramvia è a pochi minuti a piedi. I lavori per la linea T4 della **tramvia**, che collegherà direttamente il complesso al centro città, saranno ultimati nel 2027.

Manifattura è anche un punto di partenza ideale per esplorare Firenze e dintorni in bici, noleggiandola da **Trek Bikes**, negozio specializzato in bici e e-bike dove si possono anche acquistare le ultime novità e prendersi cura della propria bike grazie a un servizio officina di prim’ordine. Anche negli edifici residenziali sono disponibili dei bike lab attrezzati a disposizione dei residenti. Il centro storico si trova ad appena 10 di bici, mentre il Parco delle Cascine, il più grande parco pubblico di Firenze, è raggiungibile a piedi in 5 minuti.

7. Organizzare un aperitivo con gli amici sul tuo rooftop vista Duomo

Dal 2022, Manifattura Tabacchi ha intrapreso un importante **sviluppo residenziale**, coinvolgendo rinomati studi di architettura a livello internazionale e dando vita a un **concetto di abitare inedito per Firenze**: vicino al centro storico, facilmente accessibile alle principali infrastrutture cittadine, circondato dal verde e dotato di una serie di servizi pensati appositamente per i residenti.

MANIFATTURA TABACCHI

A settembre 2025 ha preso il via il cantiere del **nuovo building Futura**, firmato dallo studio internazionale Piuarch in collaborazione con q-bic. Si tratta dell'unico edificio residenziale di nuova costruzione nell'ex area industriale fiorentina: **98 appartamenti dotati di terrazze loggiate**, distribuiti su nove piani, che offrono **spazi su misura per chiunque sia alla ricerca di una casa accogliente, che unisca estetica, funzionalità e servizi**. L'edificio dispone infatti di una **serie di amenities a uso esclusivo dei residenti**, come servizio portineria, pet room per la cura degli animali domestici, parcheggio per biciclette e bici elettriche, bike lab attrezzato, area fitness, accesso diretto al parcheggio sotterraneo. I servizi sono ideati per **migliorare l'esperienza abitativa e la vita quotidiana, garantendo comfort e sicurezza**. La fine dei lavori è prevista entro il 2027.

Oltre a Futura, Manifattura Tabacchi mette a disposizione altre residenze che uniscono design d'avanguardia e funzionalità e accolgono una community di residenti che comprende famiglie e giovani professionisti provenienti da Firenze e da tutta Italia, oltre a numerosi cittadini internazionali. **Zenit**, a firma dello studio di architettura internazionale **Quincoces Dragò & Partners**, accoglierà a partire da luglio 2026 34 nuove unità abitative nell'iconico edificio che dà accesso al nuovo quartiere contemporaneo di Firenze. Con **Anilla, Studio Patricia Urquiola** ha trasformato un edificio degli anni Trenta in un building residenziale di pregio dalla forte identità storica e architettonica; infine **Puro**, realizzato dallo studio q-bic, ospita appartamenti e loft dallo stile industriale in un edificio degli anni Venti.

L'intero complesso Manifattura Tabacchi è stato rigenerato in chiave efficiente e green: un vantaggio non solo per l'ambiente, ma anche per residenti e tenant. Gli edifici vengono infatti riscaldati e rinfrescati senza l'uso di combustibili fossili, grazie a un **articolato impianto geotermico (chiamato anello di condensazione)**, che collega tra loro una serie di pozzi che raccolgono il calore naturale dell'acqua di falda, così come la sua frescura sotterranea, e la pompano di volta in volta dove necessario. Un sistema unico in Toscana per dimensioni, che riduce le emissioni di CO₂ e permette ai residenti di risparmiare sulla bolletta del gas. Inoltre, l'intervento ha previsto l'adozione di un sistema duale per il riuso delle acque reflue in grado di coprire il 100% del fabbisogno di acqua non potabile, il monitoraggio costante dei consumi attraverso un avanzato sistema BMS (Building Management System), l'aumento della permeabilità delle superfici per una migliore gestione delle acque meteoriche e una bonifica ambientale di altissimo standard, secondo i criteri della Tabella A, a garanzia della massima salubrità del sito.

8. Visitare un vero caveau: perché in Manifattura anche il passato ha stile

Nel **Caveau di Manifattura Tabacchi** è racchiusa l'identità storica della ex fabbrica fiorentina. Qui si conservano macchinari, serramenti, oggetti e materiali rinvenuti nell'opificio e accuratamente recuperati: un patrimonio unico - visitabile su prenotazione - oggi a

MANIFATTURA TABACCHI

disposizione di progettisti, artisti e designer che vogliono donargli una seconda vita negli spazi industriali rigenerati.

Arte e cultura fanno parte da sempre del DNA di Manifattura Tabacchi: fin dal primo giorno, gli spazi rigenerati ospitano **gallerie permanenti, mostre, installazioni site-specific e iniziative dedicate alle molteplici espressioni dell'arte contemporanea**. Un dialogo eclettico e coinvolgente tra artisti, curatori e grande pubblico che riporta Firenze al centro della scena artistica internazionale, favorendo lo scambio di idee, visioni ed esperienze. Nel 2019, nell'ex portineria di Manifattura Tabacchi, è nato **Toast Project**, su iniziativa dell'artista Stefano Giuri: un'organizzazione che progetta e cura spazi, mostre, pubblicazioni con l'obiettivo di supportare la ricerca artistica contemporanea attraverso la produzione di attività site specific. Nel 2024 ha lanciato **Studio, un programma di residenze d'artista** che offrono uno spazio di lavoro a visual artists attivi sul territorio.

9. Lasciare che i tuoi figli sfreccino allo skate park mentre ti godi l'aperitivo

Grazie ai suoi spazi aperti e protetti, **Manifattura Tabacchi è anche un quartiere kids firendly**. I bambini possono liberare la loro creatività nella skate plaza *Arno 3D*, installata sull'intervento artistico *Arno – imaginary topography* realizzato da Andreco, un'opera che rappresenta una topografia immaginaria che, a partire dalle forme del fiume Arno, porta all'interno di Manifattura Tabacchi. I più piccoli possono divertirsi anche giocando con le **Tiny Artistic Homes**, installazioni dell'artista Duccio Maria Gambi, o nel **playground nel Cortile della Ciminiera**.

Ogni estate vengono organizzati i **centri estivi** in collaborazione con le associazioni culturali Onouka, Associazione Culturale Il Paracadute di Icaro e l'associazione di boardsports Fortezza Crew, che offrono laboratori artistici, di musica, danza, teatro e sport.

In Manifattura c'è anche un **nido per l'infanzia**, che mette a disposizione della collettività uno spazio sostenibile e all'avanguardia, progettato su misura per i più piccoli e le loro famiglie, e che può accogliere fino a 100 bambini. Il progetto dell'asilo di via Boito è stato affidato ad Aut Aut Architettura in collaborazione con Antonio Perazzi: il risultato è una struttura interamente realizzata in legno che offre ambienti accoglienti, sicuri e flessibili, luminosi e immersi nel verde.

10. Fare i tuoi check-up tra un caffè, una mostra e un giro di shopping

Lo scorso 1° settembre ha aperto al pubblico il **nuovo Centro Medico SYNLAB Manifattura Firenze**, il più grande in Italia, che punta a diventare un punto di riferimento fondamentale per la salute dei fiorentini, garantendo l'accesso a tutte le principali prestazioni sanitarie e diagnostiche. Un luogo accogliente, funzionale e inclusivo che opera in maniera integrata con il Servizio Sanitario Regionale, fornendo prestazioni anche in convenzione SSR e con i principali fondi assicurativi. Il Centro, che **si sviluppa su quattro livelli** per una **superficie totale di 4.000mq**, sorge all'interno del nuovo building **Bulk** di **Manifattura Tabacchi**, progettato secondo i migliori standard per la riduzione dell'impatto ambientale e delle emissioni di gas serra. Al piano terra del nuovo Medical Center troveranno spazio le

MANIFATTURA TABACCHI

analisi di laboratorio; un altro piano è dedicato agli **ambulatori dove vengono effettuate prestazioni e visite specialistiche** in tutte le principali branche mediche; un'intera area è poi riservata alla **diagnostica per immagini**, con strumentazione ad elevatissima tecnologia. Fiore all'occhiello della struttura è l'area **SYNLAB Lei**, pensata per prendersi cura della salute della donna in ogni fase della sua vita, grazie a un'equipe ultra specializzata coordinata che comprende ginecologia, cardiologia, endocrinologia, nutrizione e molto altro.

11. Dire almeno una volta “sembra di stare a New York”

Manifattura Tabacchi è il volto di Firenze che non ti aspetti. **Un quartiere dinamico e cosmopolita dove c'è sempre qualcosa da fare.** Giorno e notte, è animata da un ricco programma di eventi - mostre, concerti, talk, workshop, aperitivi, cinema all'aperto d'estate - che riunisce una community fatta di residenti, studenti, professionisti, turisti e viaggiatori. Sospeso sopra l'edificio centrale della Fabbrica c'è un **rigoglioso giardino pensile** progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, dove passeggiare o sostare per godersi il verde e l'aria pulita, ammirando dall'alto Firenze e le sue colline. Un po' come la highline di New York, in scala fiorentina.

A proposito di Manifattura Tabacchi

Manifattura Tabacchi a Firenze è uno dei principali progetti di rigenerazione urbana in Italia: i sedici edifici dell'ex fabbrica di sigari, che si sviluppano su un masterplan di 110.000 mq, sono in corso di trasformazione per creare un articolato mix funzionale e un nuovo quartiere contemporaneo per Firenze: un centro fuori dal centro storico e ad esso complementare. All'interno della Factory, polo creativo e workplace all'avanguardia inaugurato ad aprile 2023 nel cuore geografico del complesso, sono già operativi spazi direzionali, retail, caffè e ristoranti che attraggono una comunità internazionale di professionisti che scelgono Firenze come luogo dove vivere e lavorare, in un contesto animato da una community vivace e da spazi eco-friendly, tra cultura, moda, arte e design. Il prestigioso istituto fiorentino Polimoda sta realizzando qui il suo secondo polo cittadino e già accoglie 1.500 studenti internazionali in due edifici storici di oltre 10.000 mq. Inoltre sono già previste nel corso del 2025 le aperture della sede dell'European Research Infrastructure for Heritage Science (E-RIHS), del nuovo Medical Center di SYNLAB (4.000 mq) e dello studentato Aparto (500 posti letto). Le prime abitazioni di Manifattura Tabacchi, tra loft e appartamenti di design, sono state consegnate ai nuovi residenti e un nuovo progetto residenziale denominato Zenit sarà ultimato per marzo 2026. L'heritage storico è preservato dal Caveau, dove sono conservati oggetti tipologici legati al lavoro delle sigaraie, e dalla toponomastica delle vie e piazze, che rende omaggio alle operaie. 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. Manifattura placemakers è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

Broker: Savills, CBRE Italy, Progenia