

MANIFATTURA TABACCHI

MANIFATTURA TABACCHI

**Prosegue la rigenerazione del nuovo quartiere fiorentino
Completato il 70% del progetto: entro il 2028 la conclusione dei lavori**

Firenze, 16 ottobre 2025 - Continua a pieno ritmo la **rigenerazione di Manifattura Tabacchi**, icona della rinascita urbana di Firenze, dove architettura, innovazione e cultura si incontrano per dare vita a un quartiere contemporaneo, dinamico e inclusivo. Il progetto, **iniziato nel 2018 e oggi completo al 70%**, si avvia verso la sua fase conclusiva che prevede, **entro il 2028, la restituzione alla città di 110.000 mq completamente rinnovati**, nel pieno rispetto dell'heritage del complesso e nel segno della sostenibilità ambientale.

Il Masterplan - che ha coinvolto diversi progettisti tra cui **Sanaa** (premio Pritzker), lo studio fiorentino **q-bic**, il pluripremiato studio **Piuarch**, il paesaggista **Antonio Perazzi**, il rinomato **Studio Urquiola, Quincoces Dragò & Partners** e **Aut-Aut Architettura** - **valorizza l'architettura industriale originaria**, riducendo al minimo le demolizioni e rielaborando gli edifici in chiave efficiente e green.

La riqualificazione ha già dato vita a un **nuovo distretto creativo e produttivo all'avanguardia, completamente pedonale**, con 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. Una destinazione che accoglie quotidianamente residenti e lavoratori, studenti e viaggiatori, artisti e creativi, facendoli sentire parte di una community vivace, cosmopolita e ispirata.

LE TAPPE DELLA RIGENERAZIONE

Dal primo giorno, Manifattura Tabacchi ha aperto le porte a cittadini e visitatori, proponendosi come nuovo polo di cultura, innovazione e socialità. Lo sviluppo si è articolato in diverse fasi, che hanno progressivamente animato l'area dandole un nuovo volto.

Nel **2018**, l'inizio del cantiere ha visto il fiorire degli **"usi temporanei"**, con l'arrivo dei primi tenant, la creazione di un polo innovativo dedicato ai makers contemporanei e un ricco calendario di eventi e attività che hanno reso il complesso accessibile ai fiorentini.

Polimoda, tra le fashion school più rinomate a livello internazionale, è stata la prima grande istituzione ad investire nel nuovo distretto fiorentino, aprendo qui il suo secondo polo cittadino. Il primo dei tre edifici ha accolto gli studenti nel 2020; oggi il **Manifattura Campus si estende su oltre 12.000 mq di laboratori e aule dedicati alla formazione nella moda**. A completare il complesso sarà a breve l'iconico edificio con giardino pensile, situato nel cuore di Manifattura Tabacchi.

MANIFATTURA TABACCHI

Nell'aprile **2023** è stata inaugurata la **Factory**, il cuore del complesso: **estesa su una superficie totale di oltre 21.000 mq** – di cui oltre 5.090 di spazi retail e food & beverage, 11.220 mq di spazi direzionali efficienti e green, 1.735 mq di spazi espositivi e multifunzionali e 7.240 mq di aree pubbliche – la Factory si è ritagliata **un ruolo sempre più centrale nell'economia e nella vita culturale e sociale di Firenze**, diventando un **punto di riferimento** per la comunità internazionale di creativi e professionisti che vogliono vivere e lavorare in città.

Dal 2022, Manifattura Tabacchi ha intrapreso un importante **sviluppo residenziale**, coinvolgendo rinomati studi di architettura a livello internazionale. Nuovi appartamenti sono ricavati all'interno degli edifici storici - **Anilla e Puro, già completati e abitati, e Zenit, attualmente in fase di riqualificazione** - 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.

Accanto agli spazi residenziali e per il tempo libero, Manifattura sta rinascendo anche nel segno della **produttività**, accogliendo **realità imprenditoriali di alto livello**, tra cui 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 le imprese, e altre realtà come Assopellettieri, Cbre, Lorenzi, Savills, E-Rihs.

Oggi Manifattura Tabacchi celebra il completamento del 70% della rigenerazione e annuncia le ultime novità, tra cui il Medical Center di **SYNLAB**, che con i suoi 4.000 mq è il più grande d'Italia; lo sviluppo di **Futura**, edificio residenziale di nuova costruzione che entro il 2027 accoglierà 98 appartamenti moderni e personalizzabili; la nuova struttura di **aparto Florence Manifattura**, residenza per studenti e viaggiatori da 520 posti letto che favorisce lo scambio culturale e la nascita di idee e connessioni; la nuova **Polimoda Library** e i progetti legati all'arte, le residenze per artisti di **Toast Project**, che promuove il dialogo tra creativi e pubblico.

SYNLAB: UN NUOVO CENTRO PER LA SALUTE DEI FIORENTINI

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

MANIFATTURA TABACCHI

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 **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.

FUTURA: UN MODELLO DI ABITARE INNOVATIVO

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: **Zenit**, a firma dello studio di architettura internazionale **Quincoces Dragò & Partners**, accoglierà a partire da luglio 2026 34 nuove unità abitative nell'iconico building che dà accesso al nuovo quartiere contemporaneo di Firenze. Con **Anilla**, **Studio Patricia Urquiola** ha trasformato un'architettura 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. La comunità dei residenti in Manifattura comprende famiglie e giovani professionisti provenienti da Firenze e da tutta Italia, oltre a numerosi cittadini internazionali.

APARTO: UNA CASA A FIRENZE PER STUDENTI E VIAGGIATORI

A giugno 2025 ha aperto in Manifattura Tabacchi **aparto**, residenza con 520 posti letto pensata per accogliere studenti da tutto il mondo durante l'anno accademico, e un **ostello** per viaggiatori e turisti in cerca di un soggiorno comodo e contemporaneo. 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**

MANIFATTURA TABACCHI

di idee e la nascita di nuove connessioni. Le camere, 384 per lo student housing e 136 per l'ostello, sono 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.

LE RESIDENZE D'ARTISTA DI TOAST PROJECT

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.** 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. **L'ultimo ciclo di residenze si intitola "Pubblico"** e guarda a un **nuovo ruolo dell'artista** come figura pubblica che esprime la propria voce all'interno della città. Gli artisti dipingono, scolpiscono, filmano, fotografano, ma soprattutto raccontano temi e convinzioni che premono per emergere nel dibattito comune. Fino al 21 dicembre, Fondazione Elpis presenta in collaborazione con Toast Project la **mostra Paesi miei. Storie e gesti da Una Boccata d'Arte**, visitabile gratuitamente. Il progetto espositivo trasferisce negli spazi recentemente ristrutturati dell'Edificio B12 le opere - originariamente concepite per piazze, strade e architetture disseminate lungo il paesaggio italiano - nell'ambito di Una Boccata d'Arte, progetto diffuso di arte contemporanea che dal 2020 invita ogni anno venti artisti a lavorare in altrettanti borghi italiani, uno per ciascuna regione.

POLIMODA: IN ARRIVO LA NUOVA LIBRARY

Inaugurato nell'ottobre 2024, il **Manifattura Campus** rappresenta il cuore pulsante della formazione Polimoda: un luogo, esteso su oltre 12.000 metri quadrati, che 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 ed evolvere da risorsa interna a centro di ricerca globale, aprendosi a collaborazioni accademiche e alla comunità cittadina.

MANIFATTURA TABACCHI

SOCIAL HOUSING

Nel 2026 in Manifattura prenderà presto il via un progetto di edilizia residenziale sociale convenzionata, che metterà 39 appartamenti (per un totale di 2657 mq) a disposizione di giovani coppie e nuclei familiari svantaggiati. L'accordo prevede 12 anni di affitto a canone convenzionato secondo gli Accordi Territoriali vigenti; in seguito, gli appartamenti saranno commercializzati sul libero mercato, con la possibilità per i residenti di riscattarli a condizioni vantaggiose.

L'accesso quartiere è riservato esclusivamente a pedoni e ciclisti, un invito ad abbracciare la mobilità sostenibile. Il **parking** di via Tartini 11 dispone di 400 posti auto usufruibili gratuitamente nelle prime due ore di permanenza, accessibili a tutti 24h/24. La **fermata delle linee urbane 17 e 75 (bus)** è collocata davanti all'entrata principale, in via delle Cascine 35, e la fermata San Donato della tramvia è a pochi minuti a piedi. I lavori per la linea T4 della **tramvia**, che collegherà direttamente il complesso al centro città, dovrebbero essere ultimati nel 2027.

UN NUOVO POLO PER LA CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO CULTURALE

Fondazione CR Firenze ha acquisito una porzione di circa 3.000 mq dello storico edificio 8 e ha destinato una parte della struttura direzionale per ospitare la prestigiosa infrastruttura di ricerca E-RIHS - European Research Infrastructure for Heritage Science, grazie a un accordo con CNR - Consiglio Nazionale delle Ricerche.

Il progetto, coordinato dal CNR, consentirà a ricercatori, studiosi, professionisti di avere accesso aperto ed integrato alle tecnologie più all'avanguardia per la conoscenza e la conservazione del patrimonio culturale. La nuova sede interessa la parte centrale dell'edificio originariamente destinato a Direzione e Servizi Generali della fabbrica che segna l'ingresso monumentale di Manifattura Tabacchi su via delle Cascine. Il progetto di recupero conservativo e rifunzionalizzazione dell'edificio prevede la certificazione BREEAM, protocollo ambientale tra i più utilizzati e riconosciuti a livello internazionale per la sostenibilità negli edifici.

MANIFATTURA TABACCHI

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 luglio 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

Ufficio Stampa Manifattura Tabacchi – Noesis

manifatturatabacchi@noesis.net

Asli Gulfidan: tel. 389 7635968

Alessandra Marinello: tel. 389 2437139

Valeria Cesana: tel. 347 0854301

Carolina Natoli: tel. 349 7634418