MANIFATTURA
TABACCHI

FEEL AT HOME IN MANIFATTURA TABACCHI: PROSEGUE LO SVILUPPO DEL QUARTIERE CONTEMPORANEO DI FIRENZE

- **Da Zenit, iconica residenza riqualificata tra heritage e design, a Futura, edificio attualmente in via di costruzione con soluzioni all'avanguardia: nuovi residenti in arrivo nell'innovativo distretto contemporaneo di Firenze**
- **Assegnato il progetto architettonico Polimoda Library, destinata a diventare una delle principali biblioteche della moda a livello globale.**
- **Nuove aziende e servizi ai cittadini – tra cui EY, Paragon e Mirror, che entrerà presto negli spazi di Fondazione CR Firenze – ampliano la community professionale di Manifattura Tabacchi.**
- **La riqualificazione, completata all'80%, si concluderà nel 2028 mantenendo tutte le promesse iniziali: realizzare un quartiere complementare al centro storico, accessibile e aperto a tutti, che inaugura a Firenze un nuovo stile di vita fondato su una filosofia responsabile ed eco-friendly. Abitare in Manifattura Tabacchi significa avere accesso a spazi ampi, curati e sicuri, immersi nel verde e connessi alla città, in un contesto urbano in continua evoluzione ricco di servizi, progettualità e cultura.**

Firenze, 28 ottobre 2026 - **Manifattura Tabacchi** prosegue la sua trasformazione in polo strategico per l'economia e la socialità fiorentina. Il quartiere simbolo della **rinascita urbana** della città si arricchisce di **nuovi residenti, aziende di primo piano e progetti culturali**, in un contesto dove **architettura, storia e paesaggio** dialogano in un equilibrio ideale tra passato e futuro.

Promossa da **Manifattura Placemakers** per conto di Aermont Capital e CDP Real Asset, la riqualificazione dell'ex fabbrica, oggi completata all'80%, si concluderà entro il 2028, restituendo alla città **110.000 mq completamente rinnovati come previsto dal master plan: un distretto all'avanguardia, vivace e cosmopolita,** rinnovato preservandone il fascino originario e promuovendo la sostenibilità ambientale.

Il completamento di **Zenit**, iconico edificio a **firma di Studio Dragò**, e l'avanzamento di **Futura**, nuova costruzione firmata da **Piuarch** per il progetto architettonico con interni di **q-bic**, rafforzano una proposta di stile di vita innovativo che unisce heritage industriale, design contemporaneo e servizi su misura per i residenti.

Polimoda, che per prima ha scelto Manifattura Tabacchi per realizzarvi il proprio campus, ha ufficializzato l'assegnazione del progetto della **nuova Polimoda Library** nell'edificio B11 del Manifattura Campus, destinata a consolidare il ruolo dell'istituto come polo di riferimento europeo e internazionale per la ricerca e la cultura della moda.

Al tempo stesso, Manifattura accoglie **nuove eccellenze del mondo imprenditoriale,** tra cui **EY**, leader mondiale nei servizi professionali di revisione e organizzazione contabile, assistenza fiscale e legale, strategy, transaction e consulenza; il **punto vendita di abbigliamento outdoor Paragon**, e **Mirror**, **una digital interactive agency** e società di produzione software che avrà sede negli spazi di Fondazione Cassa.

MANIFATTURA TABACCHI

Il mix di negozi e atelier, caffè e ristoranti, uffici e residenze, spazi per l'arte e la creatività rende Manifattura Tabacchi una vera e propria **destinazione lifestyle in divenire**, animata 24/7 da eventi e iniziative che riuniscono una comunità eterogenea di residenti, studenti, professionisti, turisti e viaggiatori.

I PROGETTI RESIDENZIALI

A partire dal 2022, Manifattura Tabacchi ha coinvolto **studi di architettura affermati locali e internazionali nello sviluppo di una nuova modalità di abitare a Firenze**, che coniuga la vicinanza al centro storico e alle principali infrastrutture cittadine con **ampi spazi verdi, sicurezza, accessibilità e servizi dedicati ai residenti**.

A settembre si sono completati i lavori di riqualificazione dell'edificio B8 che ospita **Zenit**, a firma di **studio Dragò:** all'interno del monumentale fabbricato che dà accesso a Manifattura Tabacchi sono stati ricavati **33 appartamenti** – **di cui l'80% risulta a oggi venduto** – con l'ingresso delle prime 25 famiglie entro dicembre 2026. Le **soluzioni abitative** spaziano dal **duplex** compatto a **luminosi appartamenti su un unico livello**, dai **loft** con giardino loggiato ad **ampi bilocali** con terrazzo panoramico, con viste sul complesso industriale restaurato, sul centro storico di Firenze e sulle colline circostanti. All'interno sono stati conservati i tratti caratteristici dell'edificio – i **volumi imponenti, le strutture in cemento armato a vista, le finestre di grandi dimensioni** – introducendo elementi di forte attualità attraverso scelte progettuali improntate al comfort e all'eleganza. Gli appartamenti vengono messi a disposizione chiavi in mano, con la possibilità di avvalersi di partner d'eccezione come Zoo Design e MCD – Milano Contract District per sviluppare soluzioni personalizzate per cucine, armadiature e progetti di arredo, in linea con le esigenze e lo stile di ciascun residente.

I residenti hanno a disposizione numerose **amenities accessibili in esclusiva**, tra cui una **fitness room, una ciclofficina attrezzata per la manutenzione delle biciclette, una pet room** dedicata alla cura degli animali domestici e un **rooftop condominiale** arredato di circa 300 mq.

Zenit è progettato seguendo **elevati requisiti di ESG e sostenibilità ambientale** ed è candidato a ottenere la certificazione ambientale BREEAM Excellent. Tutti gli appartamenti, in Classe A1 o superiore, sono dotati di impianti tecnologici all'avanguardia e sistemi di recupero e riciclo dell'acqua piovana. Anche il verde è progettato per garantire una gestione rispettosa dell'ambiente.

I numeri di Zenit
- 33 appartamenti
- Ca. 4.800 mq
- 1.530 mq ca. di aree esterne private (rooftop panoramici, terrazzi, giardini loggiati)
- 600 mq ca. di aree "amenities" a disposizione dei residenti di Zenit, Puro e Anilla
- Classe energetica A1, A2, A3

MANIFATTURA
TABACCHI

Futura è il più recente progetto residenziale di Manifattura Tabacchi, firmato dal pluripremiato studio milanese **Piuarch** con l'interior delle residenze a cura dello studio fiorentino **q-bic**. Avviato a ottobre 2025, sarà ultimato nell'autunno 2027. L'**edificio di nuova costruzione** dialoga con l'identità razionalista del complesso, arricchendola di un approccio sociale in cui le persone, le loro necessità e il loro benessere vengono messi al centro. Al suo interno troveranno spazio **92 appartamenti (di cui il 40% già venduto)**, distribuiti su **nove piani**, che rispondono alle più diverse esigenze abitative: dallo **studio compatto** ideale per giovani coppie o professionisti, a **trilocali e quadrilocali** per famiglie, fino alle **grandi metrature** dei piani superiori, tutti con **terrazze loggiate** affacciate verso il centro storico di Firenze, il quartiere e le colline circostanti, o il cuore di Manifattura Tabacchi e il Parco delle Cascine. Anche in questo caso, grazie alla partnership con MCD – Milano Contract District, è possibile scegliere una soluzione chiavi in mano comprensiva di arredi fissi, attraverso un progetto di interior design personalizzato. La Design Platform di Contract District Group® studia e sviluppa un Interior Pack® su misura per ogni appartamento, con soluzioni di alta gamma dedicate a cucine, armadiature e arredo bagno, pensate appositamente per il progetto Futura.

L'edificio dispone di una serie di **servizi a uso esclusivo dei residenti**, tra cui portineria e deposito pacchi; deposito passeggini; una pet room per la cura dei propri animali domestici; parcheggio per biciclette e bici elettriche e bike lab attrezzato per la manutenzione delle due ruote, area fitness dotata di attrezzature di ultima generazione. L'edificio è, inoltre, **collegato direttamente al parcheggio sotterraneo**, garantendo così un accesso semplice e veloce alla propria abitazione.

Considerando l'insieme dei progetti residenziali, il 60% dei casi come **prima casa**, segno di una scelta abitativa stabile e della volontà di costruire un progetto di vita all'interno del nuovo distretto fiorentino.

I numeri di Futura
- 92 appartamenti
- 10.500 mq ca. complessivi (appartamenti, amenities, corridoi, ascensori, scale, muri perimetrali, aree tecniche). Di cui:
  - 950 mq ca. complessivi di terrazze loggiate (uno spazio esterno privato per ogni unità);
  - 470 mq ca. di aree comuni al piano terra (amenities): 90 mq di area fitness,150 mq tra parcheggio biciclette, biciclette elettriche e bike lab, 140 mq di lobby
- Classe energetica prevista: A1 o superiore
- Consegna prevista: autunno 2027 (gennaio 2027 è il termine per personalizzare le finiture)

Zenit e Futura si affiancano ai progetti residenziali di **Anilla (Studio Urquiola) e Puro (studio q-bic)**, già completati e abitati, che hanno contribuito a dare forma alla **nuova dimensione abitativa di Manifattura Tabacchi**.

Manifattura Tabacchi promuove una **filosofia dell'abitare aperta e inclusiva,** capace di rispondere alle esigenze di residenti, studenti e viaggiatori e di **integrare formule innovative di social housing**. Nel 2026 ha preso il via il **progetto di edilizia residenziale sociale** convenzionata, che entro l'estate 2027 metterà 39 appartamenti (per un totale di

2657 mq) a disposizione di giovani coppie e nuclei familiari svantaggiati. Il **progetto di Social Housing** porta la **firma dello studio di architettura milanese Piuarch**. La **convenzione con il Comune di Firenze** prevede un affitto scontato del 20% rispetto agli importi previsti dagli Accordi Territoriali vigenti per i primi dodici anni. Al termine di tale periodo, gli appartamenti saranno immessi sul libero mercato, con la possibilità per gli attuali residenti di riscattarli a condizioni vantaggiose.

A giugno 2025 ha aperto **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 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**.

Il Masterplan di Manifattura Tabacchi promuove una **filosofia responsabile ed eco-friendly**, che prevede la **valorizzazione dell'architettura industriale originaria**, riducendo al minimo le demolizioni e rielaborando gli edifici in chiave efficiente e green, grazie all'utilizzo di energia geotermica e a una gestione attiva della risorsa idrica. **Tutti gli edifici vengono progettati seguendo elevati requisiti di ESG e sostenibilità ambientale**.
Il **progetto paesaggistico firmato da Antonio Perazzi** ha riportato la vegetazione all'interno del complesso, con la piantumazione di oltre mille alberi e di oltre 100 specie vegetali differenti. È nato così 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**.

LA NUOVA POLIMODA LIBRARY

Entra nella fase progettuale la futura **Polimoda Library**, che troverà casa **nell'edificio B11 di Manifattura Tabacchi**, all'interno di Manifattura Tabacchi. Nata insieme a Polimoda quarant'anni fa, la biblioteca custodisce oggi un patrimonio di oltre 70.000 materiali dedicati allo studio e alla ricerca sulla moda, tra libri, lookbook, cataloghi commerciali, riviste specializzate e video. La nuova sede consentirà di valorizzare questa collezione e di ampliare il ruolo della Library: da risorsa a servizio di studenti e docenti a **centro internazionale di ricerca sulla moda**, aperto a collaborazioni accademiche e al dialogo con la città.

Il progetto è stato affidato allo studio milanese **(AB)NORMAL**, guidato dagli architetti Mattia Inselvini, Davide Masserini e Luigi Savio. L'affidamento dell'incarico per la fase progettuale è stato ufficializzato da **Laura Milani**, Direttore Generale di Polimoda da settembre 2026, evidenziando come Polimoda Library sia una delle **priorità strategiche di sviluppo della scuola** nell'ambito del mandato del Presidente Niccolò Ricci. Attivo nei settori dell'arte, della moda, della musica e del design, **(AB)NORMAL** sviluppa progetti che attraversano scale e formati diversi, a partire da un'indagine critica sulla contemporaneità. Lo studio curerà il Padiglione Italia alla Biennale di Venezia 2027. Tra le realtà con cui ha collaborato figurano Moncler, Versace, LVMH, C.P. Company, Italian Radical Design e WSA New York; lo studio ha inoltre realizzato installazioni per Triennale Milano, la Biennale di Architettura di Venezia e diversi musei e istituzioni culturali europei. **L'avvio dei lavori è previsto nei primi mesi del 2027.**

MANIFATTURA
TABACCHI

Nel 2020 il **Polimoda** – tra le fashion school più rinomate a livello internazionale – è stata la prima grande realtà istituzionale a scommettere sul progetto di rigenerazione dell'ex fabbrica 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.

NUOVI INGRESSI IN MANIFATTURA TABACCHI

L'ecosistema di Manifattura Tabacchi **riunisce realtà di primo piano e funzioni diverse**, da uffici e spazi direzionali alla ristorazione, fino ad atelier artigiani e spazi dedicati alla creatività. Nell'ultimo anno, **nuove aziende** hanno scelto Manifattura come propria sede, contribuendo a consolidare ulteriormente il **carattere dinamico e trasversale del distretto**.

EY, leader mondiale nei servizi professionali di revisione e organizzazione contabile, assistenza fiscale e legale, strategy, transaction e consulenza, ha inaugurato i nuovi uffici di Firenze al quinto piano dell'edificio di nuova costruzione Bulk. Il fabbricato storico, riqualificato dallo studio Piuarch, reinterpreta l'architettura razionalista di Pier Luigi Nervi attraverso ampie vetrate, balconi e spazi verdi. La nuova sede si estende su 1.600 metri quadrati e ospita postazioni di lavoro, sale riunioni, un'area lounge, una sala per eventi e formazione e una terrazza esterna. Per EY, rappresenta una nuova tappa nel percorso di rinnovamento degli uffici territoriali, che punta a spazi di qualità pensati per favorire l'incontro e la collaborazione tra i professionisti, secondo un modello coerente tra le diverse città e attento all'identità di ciascun territorio.

Negli spazi di Fondazione CR Firenze, all'interno dell'edificio B8, si insedierà **Mirror**, Creative Innovation Company che unisce in un unico ecosistema strategia, creatività, design, contenuti, digital e produzione video. Il team si trasferirà nei nuovi spazi del complesso, dove continuerà a lavorare al fianco di brand di moda, lusso, food & beverage, beauty e retail. Per Mirror, Manifattura Tabacchi rappresenta il contesto ideale in cui proseguire il proprio percorso verso l'eccellenza: un luogo dove imprese, creativi e professionalità diverse condividono spazi e progetti, contaminando metodi e visioni. Il building ospita, inoltre, la sede di **CNR-ERIHS (Consiglio Nazionale delle Ricerche-European Research Infrastructure for Heritage Science)**, un consorzio di infrastrutture di ricerca europeo (ERIC) istituito ufficialmente il 28 marzo 2025 per sostenere lo studio, la conservazione, la gestione e l'interpretazione del patrimonio culturale e storico.

La **Shopping Experience di Manifattura Tabacchi** ha ampliato la propria offerta con l'arrivo, lo scorso 5 settembre, di **Paragon**, punto vendita che interpreta il concetto di **family-store in chiave contemporanea**, con una selezione curata di **collezioni sportswear e streetwear** che favoriscono la pratica delle proprie passioni nel tempo libero e supportano le esigenze del quotidiano a prezzi sostenibili. In Manifattura Tabacchi **Paragon** inaugura un format innovativo, incentrato sul **servizio alla community dei residenti** e frequentatori abituali: la formula è quella del **Factory Outlet** con offerte mirate e vantaggiose per i clienti. Gli spazi, modulari e trasformabili, sono predisposti a ospitare eventi, attività creative, presentazioni e altri momenti di aggregazione.

MANIFATTURA
TABACCHI

RAGGIUNGERE MANIFATTURA TABACCHI

L'accesso al quartiere è riservato esclusivamente a pedoni e ciclisti, ad eccezione degli orari dedicati alle consegne di fornitori e corrieri. **Una zona car e smog-free che favorisce una mobilità sostenibile e un'esperienza di visita e shopping serena e sicura**. Il parcheggio 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. Sono inoltre in corso i lavori per la nuova linea T4 della tramvia, che collegherà Porta al Prato a Le Piagge, con una fermata dedicata a Manifattura Tabacchi tra le 13 previste. La conclusione dei lavori è prevista per la fine del 2028.

Manifattura Tabacchi

Manifattura Tabacchi a Firenze è tra i principali progetti di rigenerazione urbana in Italia. Sedici edifici dell'ex fabbrica di sigari, su un masterplan di 110.000 mq, sono in trasformazione per creare un quartiere contemporaneo, complementare al centro storico, fondato sulla responsabilità sociale e ambientale. Nella Factory, polo creativo e workplace all'avanguardia, sono operativi spazi direzionali, retail, caffè e ristoranti che attraggono una comunità internazionale di professionisti e viaggiatori. Dal 2022, Manifattura Tabacchi ha intrapreso un importante sviluppo residenziale, coinvolgendo rinomati studi di architettura nella progettazione degli edifici Anilla, Puro e Zenit, già completati e abitati, e Futura attualmente in fase di realizzazione con consegna prevista nel 2027. L'offerta residenziale si completa con studentato e ostello Aparto Florence Manifattura (500 posti letto) e con un progetto di edilizia residenziale sociale convenzionata di 39 alloggi, intrapreso nel 2026. All'interno del complesso Polimoda sta realizzando il suo secondo polo cittadino, che accoglie 1.500 studenti internazionali e si arricchirà nel 2027 con la Polimoda Library.

La rigenerazione di Manifattura Tabacchi è promossa 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.

Ufficio Stampa Manifattura Tabacchi – Noesis
manifatturatabacchi@noesis.net

Asli Gulfidan: tel. 389 7635968
Claudia Boca: tel. 347 5255733
Carolina Natoli: tel. 349 7634418