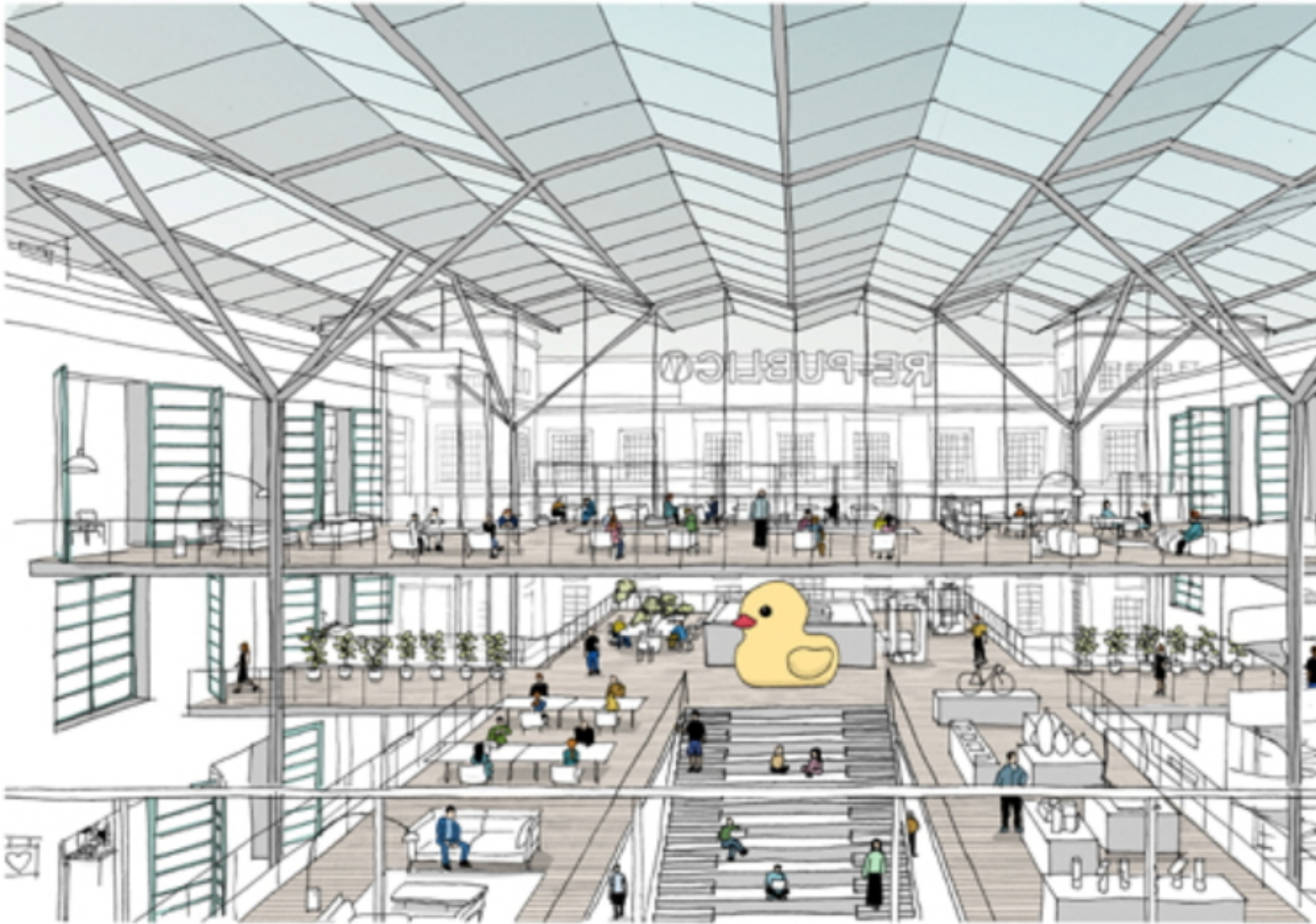


## Nuova vita per la Manifattura Tabacchi di Firenze

Scritto da Cosimo Biliotti

Mercoledì 11 Aprile 2018 09:47 -

---



Il Sindaco di Firenze Dario Nardella, insieme a Salvatore Sardo, CEO di Cdp Immobiliare, leader italiana nel settore del property development e Giovanni Manfredi, Managing Director per l'Italia di Aermont Capital LLP, società di investimento immobiliare con sede a Londra, hanno presentato il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi di Firenze.

Promotore della riqualificazione dell'area è una joint venture costituita nel 2016 dalla società immobiliare del Gruppo Cassa depositi e prestiti e dal fondo di investimento PW Real Estate III LP che fa capo a Aermont, al suo primo progetto in Italia. MTDM Manifattura Tabacchi

Development Management Srl è la società di project management appositamente creata per gestire questo processo.

Con un investimento complessivo stimato in circa 200 milioni di euro, il progetto prevede il recupero di una serie di edifici industriali per un totale di circa 100.000 mq di superficie coperta e la loro riconversione in un complesso che ha l'ambizione di divenire un centro di aggregazione alternativo e complementare rispetto al centro storico, aperto, connesso e sostenibile, che possa costituire una piattaforma di crescita innovativa per la città e per il territorio circostante.

Salvatore Sardo, Amministratore delegato di Cdp Immobiliare ha così commentato la presentazione: "Il masterplan della Manifattura Tabacchi rappresenta una delle più importanti operazioni di rigenerazione urbana che vedono impegnato il Gruppo CDP, un investitore che ha a cuore lo sviluppo sostenibile nel suo complesso. Si tratta di un progetto complesso, visti i 100.000 mq coperti dell'area, per il quale confidiamo nella collaborazione costruttiva del Comune e della Sovrintendenza: affiancati da un investitore professionale come Aermont, contiamo di attivare investimenti per 200 milioni di euro una volta approvato il progetto. La collaborazione pubblico-privato è il nostro modo di operare e intendiamo replicarla in altre città su cui stiamo già lavorando, come Roma, Torino e Napoli".

"Aermont è convinta che Firenze sia una città dalle enormi potenzialità e ha scelto di investire su Manifattura Tabacchi per farne una delle aree più moderne e innovative d'Europa. Il masterplan che abbiamo presentato oggi – ha dichiarato Giovanni Manfredi, Managing Director Aermont per l'Italia – è il risultato di un processo di ascolto durato oltre un anno, perché un intervento di così vaste dimensioni deve essere pensato insieme alla città. Pensiamo a un nuovo centro contemporaneo che sia complementare allo straordinario centro storico della città e capace di conferire a Firenze una nuova dimensione internazionale. Il tutto conservando il fascino e la storia degli edifici esistenti".

Lo studio del masterplan è stato affidato a Concrete Architectural Associates, studio olandese basato ad Amsterdam e specializzato in architettura, interior design e sviluppo urbano. Concrete ha interpretato il futuro di questi spazi recuperando la tradizione della piazza italiana e rifacendosi alla storia della Manifattura, promuovendo così un piano che si prefigge di mantenere l'organicità dell'impianto originario e di valorizzare gli edifici esistenti.

"Come di consueto, Concrete ha affrontato il progetto da un punto di vista unico e originale.

## Nuova vita per la Manifattura Tabacchi di Firenze

Scritto da Cosimo Biliotti

Mercoledì 11 Aprile 2018 09:47 -

---

Invece di concentrarsi sugli edifici del vasto lotto industriale, ha preferito pensare a come far rinascere il luogo con una nuova vita. Con un approccio che guarda al futuro e ispirandosi al patrimonio di Firenze e alla storia della Manifattura Tabacchi, abbiamo ripensato il complesso con un duplice concept: la piazza interattiva e la convergenza tra tradizione e modernità” – ha dichiarato Rob Wagemans, Founder e Art Director Concrete.

L'elemento generatore dell'intero progetto sarà la nuova piazza coperta che assolverà diverse funzioni, proprio come nella tradizione, e costituirà il cuore della Manifattura. Nascerà al centro del complesso e sarà caratterizzata da una copertura trasparente e non invasiva, che ne garantisca l'uso durante tutto l'anno. Al piano terra troverà spazio una food hall concepita come un grande mercato, con caffè e luoghi di ristoro in cui sarà protagonista il cibo come elemento di cultura e di socialità: intorno ad essa prenderanno vita piccoli negozi selezionati per la loro unicità, oltre che aree destinate a ospitare eventi temporanei e mostre. Ai piani superiori si svilupperanno ambienti di lavoro informali e aperti secondo la logica del co-working per favorire l'incontro e l'interazione anche con chi lavora all'interno degli edifici. Intorno a questo spazio centrale si sviluppa un nuovo quartiere fatto di piazze, vie ed edifici con diverse vocazioni: co-living, ospitalità, residenza privata ma anche un teatro e un birrificio che favoriscano le opportunità di incontro e di aggregazione. Il masterplan prevede poi un ruolo primario per l'artigianato che sarà interpretato in chiave contemporanea e tecnologica. In questa prospettiva, il progetto prevede di dedicare ampi spazi a laboratori produttivi di alta qualità e atelier per artisti, con attività di produzione e vendita.

La Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto 365 giorni all'anno e sarà tutt'uno con la città, diventando uno spazio “poroso” aperto al pubblico, senza muri e cancelli, facile da raggiungere e da attraversare grazie allo sviluppo della linea tranviaria e alla mobilità alternativa dei percorsi ciclo-pedonali.

L'intervento di riqualificazione sarà sostenibile e di carattere conservativo e minimizzerà le demolizioni che riguarderanno solo una minima parte di edifici di minor valore architettonico nel rispetto della preesistenza. Si tratta, infatti, di un'opera di restauro che seguirà le migliori pratiche in termini di consumo ed efficienza energetica, anche in funzione dei diversi utilizzi dei palazzi. Gli edifici recuperati di volta in volta, non rimarranno mai inutilizzati: usi temporanei, anche attraverso un fitto calendario di avvenimenti, permetteranno di renderli fruibili in attesa della loro destinazione finale. “Firenze si riappropria di una parte importante del suo territorio – ha dichiarato Dario Nardella, Sindaco di Firenze – la nuova Manifattura Tabacchi rappresenterà un'opportunità straordinaria di sviluppo e di modernità. Un luogo simbolico della città rinasce nel rispetto del contesto ma completamente nuovo per funzioni e proposte, con uno spirito aperto al mondo e in grado di intercettare le sfide del futuro. Una volta terminato l'intervento, la nostra città potrà offrire ai fiorentini e ai visitatori uno spazio suggestivo e affascinante, che porterà un valore aggiunto di modernità e innovazione. Firenze si conferma una città ricca di storia ma

sempre viva e creativa” - ha concluso il Sindaco.

Il primo soggetto a siglare un contratto di locazione è stato Polimoda, centro di eccellenza riconosciuto in tutto il mondo per l'alta qualità dell'offerta didattica orientata alla formazione nel settore moda e lusso: la scuola aprirà i primi laboratori di confezione in una sede temporanea ricavata al piano terra dell'ex magazzino articoli, prima di inaugurare nell'autunno 2019 la sua terza sede nell'iconico edificio con l'orologio che ospitava i servizi generali, dove saranno previsti laboratori di confezione e di maglieria, studi fotografici, laboratori informatici, aule di disegno e di teoria e un moderno auditorium per una capienza complessiva di 800 studenti. La Manifattura aprirà al pubblico il prossimo 23 giugno in occasione di un open day che offrirà l'occasione di visitare il complesso e venire a contatto col progetto di rigenerazione che lo interesserà nei prossimi anni. Nel corso della giornata verranno organizzate attività partecipative e di intrattenimento che consentiranno ai visitatori di “vivere” la Manifattura Tabacchi come un nuovo polo di incontro e aggregazione, contribuendo con la loro presenza alla riattivazione dei suoi spazi unici.