

FACTORY

AL VIA I LAVORI DELLA FACTORY DI MANIFATTURA TABACCHI: UN NUOVO POLO CREATIVO NELLA EX FABBRICA DI SIGARI DI FIRENZE

A settembre 2022 riapriranno gli ex spazi produttivi di Manifattura Tabacchi, tra i principali progetti di rigenerazione urbana in atto in Italia. La Factory sarà un nuovo centro cittadino dedicato ai maker contemporanei, con atelier, uffici, co-working, ristoranti e spazi espositivi.

Firenze, 7 Aprile 2021 - Un segnale di continuità e fiducia verso il futuro: con questo spirito prende il via il nuovo cantiere che entro settembre 2022 trasformerà gli spazi di Manifattura Tabacchi - ex fabbrica di sigari fiorentina dismessa nel marzo 2001 dopo oltre settant'anni di attività - in un innovativo quartiere cittadino all'insegna della creatività sostenibile. La **Factory**, cuore pulsante della Manifattura di domani, diventerà un polo creativo e produttivo all'avanguardia, aperto a tutti e connesso con il mondo: una destinazione in grado di attrarre la comunità internazionale di professionisti e creativi che vogliono lavorare e vivere a Firenze, tra cultura, moda, arte e artigianato. I cancelli che isolavano la fabbrica saranno aperti e i muri rimossi per aprire il nuovo complesso alla città e al mondo, 24/7.

La rinascita della Factory fa parte di un ambizioso progetto di riqualificazione da 250 milioni di euro che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area industriale composta da 16 edifici per un totale di circa 110.000 mq. A promuovere quello che si configura come il più grande progetto di rigenerazione urbana in Italia è la 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.

Tra i primi a scommettere sul successo dell'operazione di riqualificazione immobiliare è stato **Polimoda**: la prestigiosa scuola ha infatti da poco finalizzato l'acquisizione dell'edificio 6 di Manifattura Tabacchi, che dal gennaio 2020 ospita la sua terza sede cittadina, con oltre 800 studenti internazionali (*per approfondimenti* → *Allegato 4: Polimoda acquista l'edificio 6 di Manifattura Tabacchi*).

BENVENUTI NELLA FACTORY

L'inaugurazione dei lavori e il cantiere sono stati presentati oggi con un evento digitale aperto a tutti: **The Factory Show**, trasmesso in streaming sul canale YouTube di Manifattura Tabacchi e presentato da **Francesco Mandelli**, attore, regista, conduttore televisivo e musicista, testimonial perfetto di quella community creativa che è il target di Manifattura. Questo format innovativo, firmato dal regista **Nic Bello**, ben rappresenta lo spirito di avanguardia e sperimentazione che caratterizza gli spazi della Factory.

A seguire sono intervenuti **Giovanni Manfredi**, CEO di Manifattura Tabacchi, **Dario Nardella**, Sindaco di Firenze, **Alessandro Sorani** e **Massimiliano Giornetti** rispettivamente Vicepresidente e neodirettore di Polimoda, **Roberta Pasinetti**, Head of Project Management Manifattura Tabacchi.

Factory

Manifattura Tabacchi
Via delle Cascine n. 33-35
50144 Firenze
Tel 055 330830
manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA
TABACCHI

FACTORY

*“L’inizio dei lavori della FACTORY di Manifattura è un momento molto importante e simbolico del cambiamento, per noi rappresenta il passaggio dal ‘pensare’ al ‘fare’. L’anima del progetto è quella di riscoprire la parte contemporanea di Firenze, offrendo una dimensione più ‘fresca’, un luogo dove è possibile sperimentare, fare errori, essere innovativi”, ha dichiarato **Giovanni Manfredi**, CEO Manifattura Tabacchi.*

Marco Doglio, Chief real estate officer di Cassa Depositi e Prestiti, ha sottolineato che *“La Manifattura Tabacchi di Firenze è un esempio di rigenerazione urbana di un complesso architettonicamente iconico (disegnato dalla mano razionalista di Pier Luigi Nervi, ndr) e che vorrà distinguersi nel futuro dedicando i propri spazi a nuovi “contenuti” quali il design, l’arte e la cultura, più aderenti alle richieste in particolare dei giovani, testimoniando la grande attenzione alla sostenibilità che c’è nel nostro Gruppo. Siamo molto soddisfatti del passaggio a titolo definitivo del primo edificio della Manifattura, il numero 6, per ospitare la terza sede cittadina di Polimoda e fiduciosi per l’avvio della commercializzazione di nuove parti del complesso, che restituirà definitivamente il complesso alla città per ospitare le nuove funzioni”.*

*“Polimoda a Manifattura Tabacchi ha trovato la sua terza casa”, ha dichiarato il presidente di Polimoda **Ferruccio Ferragamo**. “Insieme a Villa Favard nel cuore di Firenze e al Design Lab nel distretto del Made in Italy a Scandicci, questa struttura con i suoi quasi settemila mq di laboratori rende la nostra scuola un’eccellenza unica nel panorama mondiale della formazione moda. Siamo inoltre orgogliosi di aver contribuito con questo importante investimento alla rinascita di un intero quartiere di Firenze. Da subito abbiamo creduto in questo bellissimo progetto di rigenerazione urbana per la città, avviato dalla joint venture tra il Gruppo Cassa depositi e prestiti e il fondo di investimento PW Real Estate Fund III LP che fa capo a Aermont: uno straordinario patrimonio architettonico che presto diverrà un quartiere all’avanguardia, uno spazio vivo e fruibile per tutti i cittadini”.*

*“Siamo onorati di essere stati i primi ad aver colto l’importanza e le potenzialità dello spazio dell’ex Manifattura Tabacchi” ha aggiunto **Alessandro Sorani**, vice presidente della scuola. “Un posto che per noi non è solo un luogo didattico, ma è un simbolo di bellezza e rinascita che continua a evolversi anche grazie alla presenza di realtà creative come quella in cui vivono i nostri studenti”.*

Per approfondimenti sulla Factory —> Allegato 1: Factory overview generale

IL PROGETTO

Lo sviluppo della Factory prevede un investimento di 30 milioni di euro e interessa una superficie totale di oltre 21.000 mq, e in particolare gli **edifici 4, 5 e 11 di Manifattura Tabacchi**, originariamente adibiti alla produzione di sigari e sigarette. Il progetto architettonico è firmato dallo studio fiorentino **Q-bic** di Luca e Marco Baldini, affiancati dal paesaggista **Antonio Perazzi**; l’esecuzione è stata affidata all’impresa **Setten Genesio**, specializzata nel recupero di edifici storici.

L’edificio 4 e lo speculare edificio 5 ospiteranno, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di co-working; il piano terra sarà invece dedicato ad attività commerciali con negozi, atelier e ristoranti, configurandosi come un nuovo centro d’incontro e di scambio ispirato alle botteghe che un tempo fiorivano intorno alle piazze centrali della città. Sarà questa la nuova casa dei maker di Manifattura Tabacchi, una comunità stabile di creativi che valorizzano l’arte del fare - dalla sartoria alla ceramica, dai cappelli ai restauri - e innovano la tradizione.

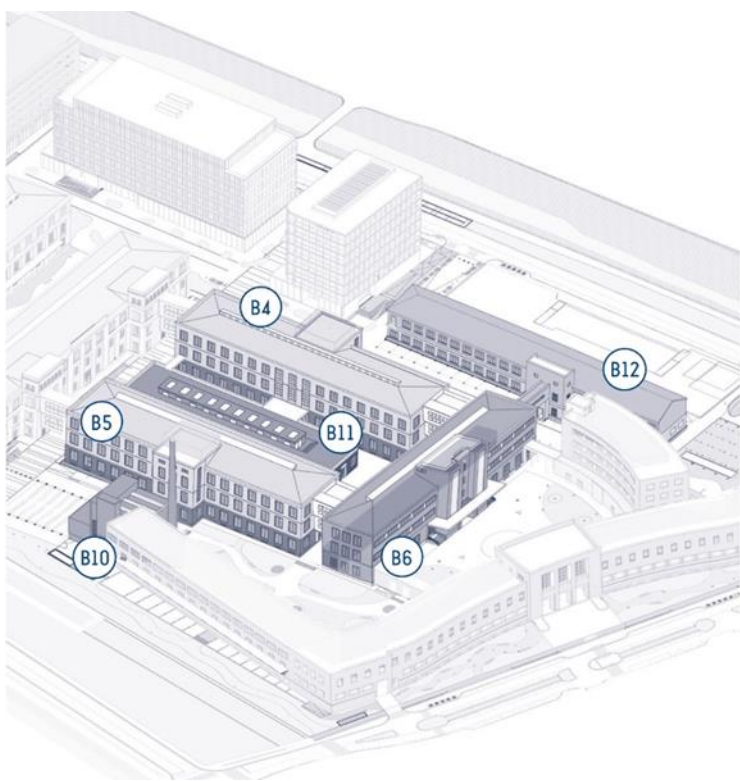
Factory

Manifattura Tabacchi
Via delle Cascine n. 33-35
50144 Firenze
Tel 055 330830
manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA
TABACCHI

FACTORY

Nel cuore della Factory, l'**edificio 11** ospiterà **NAM-Not a Museum**, luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee.



Sul tetto dell'edificio nascerà quello che è il vero e proprio landmark dell'intero Masterplan: l'**Officina Botanica**, un giardino pensile aperto al pubblico, progettato dal paesaggista Antonio Perazzi, con oltre 100 alberi e 1300 tra arbusti, piante perenni ed erbe. Il progetto verde celebra la capacità delle piante di migliorare l'ambiente e propone un incontro scientifico e culturale di reciproca conoscenza tra le piante e l'uomo, contribuendo simbolicamente a ridurre le emissioni di CO2 e migliorare la qualità dell'aria, per uno sviluppo sostenibile, flessibile e a basso impatto energetico in linea con il principio di rigenerazione, non solo dal punto di vista culturale e architettonico, ma anche ambientale.

La Factory sarà costeggiata da due strade pedonali: **Maker Street**, su cui affacceranno laboratori e officine esponendo i propri manufatti; il **Boulevard**, il nuovo passaggio ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle Cascine in corrispondenza della fermata della nuova tramvia T4.

Per approfondimenti sul progetto:

—> *Allegato 2: Factory_Architettura_Q-BIC*

—> *Allegato 3: Factory_Officina Botanica_Studio Antonio Perazzi*

Il recupero della Factory si inserisce nel più ampio **Masterplan di Manifattura Tabacchi**, che prevede un articolato mix funzionale tra edifici originali recuperati e nuova costruzione. L'ambizioso piano è stato sviluppato da progettisti di fama mondiale: con un approccio originale e sensibile **Sanaa** (premio Pritzker 2010) in collaborazione con **Studio Mumbai** ha elaborato il meticoloso programma funzionale inizialmente proposto da Concrete Architectural Associates. Lo sviluppo del Masterplan è stato poi affidato allo studio **Q-bic**, a **Studio Antonio Perazzi** e ai pluripremiati **Piurich** per la nuova costruzione. L'avanzamento del cantiere e la messa in funzione degli spazi temporanei hanno segnato l'inizio di un dialogo costante con la Soprintendenza dei Beni Culturali di Firenze e con esperti internazionali di restauro e conservazione, progettazione del verde e sostenibilità ambientale.

Factory

Manifattura Tabacchi
Via delle Cascine n. 33-35
50144 Firenze
Tel 055 330830
manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA
TABACCHI

FACTORY

MANIFATTURA TABACCHI OGGI

Dal 2018 Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di **attività temporanee** su **12.570 mq** di aree interne ed esterne, spazi appositamente recuperati in attesa della loro destinazione finale, che tra il 2018 e il 2020 hanno già accolto **oltre 260.000 visitatori**.

Uno spazio temporaneo ristrutturato di circa 1.000 mq al piano terra dell'**edificio 7** e attrezzato con 5 aule laboratorio per lezioni di grafica, fotografia, scenografia e pittura ospita oltre cento studenti e parte delle attività didattiche dell'**Accademia di Belle Arti di Firenze**. Grazie all'accordo con Manifattura Tabacchi stipulato nel 2020, il prestigioso istituto si è spostato per la prima volta dalla sua sede originale, uscendo dal centro storico.

Da dicembre 2019, negli spazi al primo piano dell'**edificio 8**, si è trasferito il team di **DogHead Animation**, start-up di animazione 2d all'avanguardia nelle animazioni in computergrafica, parte di ForFun Media, network che raccoglie le migliori competenze italiane nella produzione per il cinema d'animazione e servizi 2d e 3d.

Gli spazi al primo piano dell'**edificio 8** da marzo 2020 ospitano inoltre **l'Istituto dei Mestieri d'Eccellenza LVMH (IME)**, un programma di formazione professionale volto all'insegnamento del savoir-faire del gruppo LVMH nei mestieri dell'artigianato, della creazione e della vendita alle giovani generazioni.

Tra i maker che si sono già installati negli spazi di Manifattura ci sono **Baba Ceramics, Bulli&Balene, Canificio, Duccio Maria Gambi, Mani del Sud, Mòno, Stefano Mancuso – PNAT, SuperDuper, Todo Modo**.

Il numero di persone attualmente attive in Manifattura, cresciuto progressivamente dalla riapertura nel 2018 è arrivato a oltre 1.000 unità tra professionisti, studenti e maestranze che frequentano e lavorano quotidianamente nel complesso in trasformazione.

LO SVILUPPO FUTURO DELLA FACTORY

Il progetto di sviluppo proseguirà con la riqualificazione dell'**edificio 10**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud: l'ex centrale termica della Manifattura Tabacchi diventerà un **birrificio**, pensato come luogo di produzione e degustazione di birra artigianale.

L'**edificio 12**, a nord del nucleo centrale della Factory, proporrà invece il primo prodotto residenziale di Manifattura: il progetto di **Q-bic** prevede laboratori per artisti e designer al piano terra e loft d'ispirazione industriale al piano primo che reinterpretano con gusto contemporaneo il tradizionale concetto di "uscio e bottega".

Nella Manifattura Tabacchi di domani altro punto di riferimento per la collettività sarà **la piazza dell'Orologio**, uno spazio pubblico per eventi e installazioni contemporanee, dove si affacciano l'**edificio 6** di **Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in loft residenziali progettati da **Patricia Urquiola** e l'**edificio 8**, che ospiterà uffici e residenze progettate da **Quincoces-Dragò & Partners**.

UNA RIGENERAZIONE VERDE

Il progetto di riqualificazione dell'ex Manifattura Tabacchi riduce **al minimo le demolizioni**; rende gli edifici originali più efficienti e sostenibili con **l'energia geotermica** e una **gestione attiva della risorsa idrica**. Particolare attenzione è posta nella progettazione del verde, affidata al paesaggista Antonio Perazzi e intesa come dispositivo di rigenerazione sostenibile "basato sulla presenza di una vegetazione pioniera e generosa in grado di trasformare il paesaggio attualmente caratterizzato dall'aspetto minerale e dalla carenza di superfici drenanti".

Factory

Manifattura Tabacchi
Via delle Cascine n. 33-35
50144 Firenze
Tel 055 330830
manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA
TABACCHI

FACTORY

La progettazione del verde include interventi che vanno dalla piantumazione di **oltre 1.000 alberi** alla posa di **pavimentazioni a fughe larghe** per permettere la **crescita di specie vegetali** e il **drenaggio del suolo**, dalla creazione di **superfici vegetali verticali** sulle facciate degli edifici che ne migliorano l'efficienza energetica all'allestimento di un **giardino pensile** che valorizza le specie vegetali pioniere dell'area.

Alberi, piante e aree verdi riprodurranno in larga scala l'azione di filtraggio e assorbimento dell'anidride carbonica e degli inquinanti atmosferici già in atto nella "**Fabbrica dell'aria**", attualmente presente negli spazi temporanei del B9. In questa installazione sperimentale creata dal neuroscienziato Stefano Mancuso con PNAT, think tank e società di progettazione multidisciplinare co-fondata dal prof. Mancuso, l'aria viene filtrata dagli inquinanti aerei, reimpressa in circolo e monitorata costantemente.

L'INTEGRAZIONE URBANA

Snodo strategico tra il grande spazio verde pubblico delle **Cascine e i quartieri Puccini, San Iacopino, Isolotto e Novoli**, situata a 15 minuti di auto dall'aeroporto, a 2,5 km dalla stazione di Santa Maria Novella e a 5 minuti a piedi dalla linea T2 della tramvia, la Manifattura Tabacchi sarà collegata al centro con la linea T4 della tramvia (attualmente in fase di progettazione esecutiva). Urbanità, cultura e socialità si integrano grazie a una strategica rete di collegamenti viari e attività culturali che riportano la vita all'interno dei luoghi dismessi. Nasce così un nuovo centro, complementare al Centro storico che beneficia della ritrovata prossimità con il Polo Universitario di Novoli, ma anche con il distretto della moda e la sua area produttiva a ovest.

LA MOBILITÀ SOSTENIBILE

La mobilità interna è stata studiata per restituire Manifattura Tabacchi alla vita del quartiere e di Firenze grazie a una **fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale**: tramvia, bici e auto ecologiche. La nuova Manifattura Tabacchi sarà un luogo aperto, permeabile e privo di muri di cinta, valorizzato grazie a un sistema distributivo di aree verdi, piazze e spazi pubblici di relazione sociale, dove la comunità potrà contribuire a creare la nuova identità dei luoghi. Alla storica entrata monumentale su via delle Cascine si aggiungeranno vari punti di accesso pedonali e ciclabili, oltre a ingressi carrabili controllati e a una fermata dedicata della nuova linea 4 della tramvia.

I NUMERI DI MANIFATTURA TABACCHI

250 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

Factory

Manifattura Tabacchi
Via delle Cascine n. 33-35
50144 Firenze
Tel 055 330830
manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA
TABACCHI

FACTORY

I NUMERI DELLA FACTORY

30 milioni di euro: investimento per la riqualificazione della Factory (edifici 4, 5 e 11)

21.000 mq: superficie Factory di cui

5.090 mq retail

11.220 mq spazi direzionali

1.000 mq spazi espositivi

3.488 mq storage and technical spaces

+

7.240 mq aree pubbliche

Ufficio Stampa Manifattura Tabacchi

Noesis

Elisa Puletto: elisa.puletto@noesis.net; tel. +39 327 0736315

Eleonora Molesti: eleonora.molesti@noesis.net; tel. +39 0283105142

Carolina Natoli: carolina.natoli-ext@noesis.net; tel. 349.7634418

Factory

Manifattura Tabacchi
Via delle Cascine n. 33-35
50144 Firenze
Tel 055 330830
manifatturatabacchi.com

MANIFATTURA
TABACCHI