



Ex manifattura tabacchi: un nuovo centro civico per Firenze

In consegna i primi lotti di un rilevante intervento di rigenerazione urbana a volumi zero

Le manifatture tabacchi hanno rappresentato un **caso d'industrializzazione precoce**, stratificando le successive età della meccanizzazione: la **fase paleoindustriale** spesso contempla il **recupero di manufatti preesistenti**, in particolare strutture ecclesiastiche, oppure talvolta vede l'erezione di nuove strutture che, nel disegno delle forme e nell'uso materico, rispondono a un'idea di monumentalità. Con la **modernità** anche le fabbriche del tabacco utilizzano **nuove tipologie funzionali e nuovi linguaggi architettonici**.

Firenze: dalla dismissione...

Nel capoluogo toscano, la **nuova sede** costruita a **inizio anni trenta** dal Monopolo di Stato, su progetto di **Pier Luigi Nervi**, vede un corpo principale che domina un ambiente urbano privo di emergenze e caratterizzato da un tessuto

eterogeneo definitosi a partire dai primi del Novecento. Lo schema distributivo è equilibrato tra lessico razionalista e dinamismo spaziale, con una serie di edifici a planimetria e volumetria compatte, con un'austera classicità dei corpi interni, a cui si contrappone la curvatura del fronte in travertino.

Dopo la **dismissione del 2001** si sono susseguite **numerosi ipotesi di riuso**, da Cittadella della cultura a polo espositivo, da sede degli uffici del Comune e di svariate istituzioni (Opificio delle pietre dure, Biblioteca nazionale, Archivio di Stato, Soprintendenza archeologica, Gabinetto Viesseux, Mediateca regionale) a zona residenziale, senza riuscire mai a decollare.

... alla rinascita

Nel 2016 la svolta, con l'investimento di **250 milioni** da parte del **Gruppo Cassa depositi e prestiti** e da **PW Real Estate Fund III LP**, un fondo gestito da Aermont Capital, che sta concretizzando **uno dei più importanti interventi di rigenerazione urbana in Italia**, con MTDM (Manifattura tabacchi development management srl) che gestisce un progetto esteso su un'area di circa **6 ettari**, includendo **16 edifici**, per un totale di **oltre mezzo milione di metri cubi**. Così, è stato presentato il **Piano di recupero** redatto dallo studio olandese **Concrete Architectural Associates** (con consulenze di SANAA e Studio Mumbai), **approvato nel 2019**, che si è posto in sintonia con la politica dei "volumi zero", favorendo la **conservazione delle preesistenze**, evitando la "demolizione e ricostruzione" e riducendo al minimo i nuovi volumi.

Un nuovo centro civico

Un progetto urbano che supera i confini mono-disciplinari, integrando architettura, sociologia, ambiente e cultura, guardando all'analisi della città, della società e dei suoi mutamenti generazionali, per creare un nuovo centro civico,

integrato al tessuto circostante, grazie alla demolizione delle recinzioni e alla realizzazione di nuovi percorsi e piazze, come il boulevard (il nuovo passaggio ciclopeditonale 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), la *clock square*, la *residential courtyard* e la *maker street* (su cui affacceranno laboratori e officine). Nell'insieme, una fruibilità sostenibile e integrata con mezzi a basso impatto ambientale.

Lo sviluppo del **masterplan**, nella progettazione dei singoli interventi, è stato affidato agli studi **Q-bic, Piuarch, Patricia Urquiola, Quincoces-Dragò & Partners, Aut-Aut Architettura e Antonio Perazzi** per il progetto del verde. Un lavoro collettivo che prosegue la logica del Piano di recupero di massimizzare le occasioni d'incontro e socialità, ispirandosi alla piazza italiana, con la sua molteplicità di funzioni e usi, proponendo un mix funzionale dove gli edifici originari e quelli di nuova costruzione ospitano studentati, istituti per la formazione, hotel, uffici e spazi per co-working, residenze, atelier e laboratori, birrificio, teatro, giardini e servizi al pubblico.

Il cantiere

Iniziato ad aprile 2021, da **fine 2022** vedrà il **completamento dei primi interventi**, tra cui la **Factory** (edificio 11) il cuore pulsante del complesso, volta a valorizzare le competenze artigianali più attuali e innovative, che ospiterà il NAM (**Not a Museum**) luogo dedicato alla produzione, ricerca e sperimentazione per le arti contemporanee, con l'**Officina botanica sul tetto** (un giardino pensile aperto al pubblico, con oltre 100 alberi e 1.300 tra arbusti, piante perenni ed erbe), mentre gli edifici circostanti, 4 e 5, accolgono al piano terra la nuova casa dei *maker*, con attività commerciali (negozi, atelier e ristoranti) e, al primo piano, i nuovi spazi direzionali e di coworking,

La rigenerazione proseguirà con il **recupero dell'ex centrale termica** (edificio 10) dove verrà ricavato il **birrificio**, localizzato nell'area del nuovo accesso sud; mentre nell'**edificio 12** sono previsti **laboratori per artisti e designer** al piano terra e **loft** d'ispirazione industriale al piano primo, reinterpretando il tradizionale concetto di "uscio e bottega", affacciandosi sulla *maker street*. Nel sistema degli **spazi pubblici**, altro punto di riferimento sarà la piazza dell'orologio (*clock square*), dove prospetteranno l'**edificio 6** di **Polimoda**, l'**edificio 7**, che sarà riconvertito in **loft** residenziali, l'**edificio 8**, che ospiterà **uffici e residenze**. Il cantiere si completerà con la riconversione dell'**edificio 1** in **residenza per studenti** e la realizzazione dell'**hotel** nei magazzini del tabacco, con la costruzione del **nuovo asilo nido nell'ex polveriera**, appena fuori dal sito.

A **intervento completato**, previsto nel **2026**, la prima piazza fiorentina del nuovo millennio, che reinterpreta la mixité della piazza storica, grazie alla sua posizione strategica, cerniera tra centro storico, Parco delle cascine e Campus universitario di Novoli, dovrebbe rappresentare una nuova polarità urbana.

Web: manifatturatabacchi.com

About Author



Andrea Iacomoni

Architetto, dottore di ricerca in Progettazione urbana e territoriale (con

specializzazioni al Berlage Institute di Rotterdam, all'Università Federico II di Napoli e alla Scuola superiore Sant'Anna di Pisa) e ricercatore della Fondazione Michelucci. E' stato docente di Progettazione presso le Università di Firenze, Genova, Pisa e Roma La Sapienza, ed attualmente è ricercatore in Urbanistica presso La Sapienza Università di Roma. Parallelamente alla didattica svolge attività professionale e di ricerca con lo studio Giraldi Iacomoni Architetti, ricevendo vari riconoscimenti (Premi Gubbio, IQU, De Masi, Bastelli) ed è consulente di varie amministrazioni e membro di Commissioni edilizie e per il paesaggio. Suoi progetti sono stati pubblicati in libri e riviste («Domus», «Opere», «Paesaggio Urbano», «Urbanistica», «Urbanistica Dossier») ed esposti in mostre, tra cui la Triennale di Milano e la Biennale di Pisa. Collabora con riviste di settore tra cui «Arknews», «Ananke» e ha diretto «Architetture città e territorio» e «Macramè». È autore di numerosi testi e libri, tra cui: «Tracce storiche e progetto contemporaneo» (2009), «Architetture per anziani» (2009), «Lo spazio dei rapporti» (2011), «Questioni sul recupero della città storica» (2014), «Topografie dello spazio comune» (2015).

[See author's posts](#)

 [Condividi](#)