il giornale dell'ARCHITETTURA.com
MAGAZINE LIBERO E INDIPENDENTE SULLE CULTURE DEL PROGETTO E DELLA CITTÀ



Firenze: Manifattura tabacchi prova a ripartire

Manifattura Tabacchi

Secondo il masterplan presentato dagli olandesi di studio Concrete, l'ex complesso industriale dovrebbe rinascere come nuova centralità urbana

FIRENZE. Riuniti in Palazzo Vecchio, i nuovi protagonisti di Manifattura tabacchi hanno presentato il masterplan che sigla il **primo atto dell'attesa rinascita dell'ex complesso industriale, attivo per 70 anni, in abbandono dal 2001**. Per gestire l'ingente operazione si è costituita una **joint-venture tra il gruppo Cassa depositi e prestiti, attraverso la sua controllata Cdp Immobiliare, e il gruppo Aermont**, fondo indipendente, specializzato in attività di real estate con sede a Londra. La società incaricata della gestione operativa è **Manifattura Tabacchi Development Management** (MTDM) che ha sede all'interno di Manifattura.

Il sindaco **Dario Nardella** ha definito l'operazione **"la più grande riqualificazione immobiliare di Firenze"**; concetto ribadito da Salvatore Sardo, amministratore delegato di Cdp, che collabora allo sviluppo di un'operazione di **250 milioni** con un potenziale di rilancio economico di **oltre 3.000 posti di lavoro**.

Concrete è lo studio olandese che ha firmato il **masterplan** che trasformerà la cittadella

murata in un **luogo di scambi integrato alla città**. Gli spazi interclusi si apriranno, offrendo al quartiere un **nuovo centro civico**, grazie anche ad un'innovativa visione dell'urbanistica, non più disciplina autonoma ma integrata all'architettura, alla sociologia, all'ambiente ed alla cultura. Concrete propone infatti una pianificazione sostenibile ed interattiva non più basata su indici e percentuali edificatorie ma sull'analisi della città, della società e dei suoi mutamenti generazionali. Riportare la vita all'interno di un'area di **6 ettari** con **16 edifici** e superficie utile di **100.000 mq** in un quartiere strategico ma già saturo e densamente popolato, richiede una visione che deve superare i limitati confini mono-disciplinari.
Sul piano metodologico, **il piano è in sintonia con la politica dei "volumi zero"**, introdotta ai tempi della giunta Renzi con Elisabetta Meucci assessore all'urbanistica. Da un punto di vista architettonico, il masterplan guarda alla sostenibilità ed alla tutela delle preesistenze, evitando la "demolizione e ricostruzione" per favorire la valorizzazione ed il restauro conservativo.

Il progetto

Le parole chiave del masterplan di **Rob Wagemans** ed **Erikjan Vermeulen**, fondatori dello studio Concrete, sono: **interazione, socialità, tecnologia digitale, artigianato**. Una **nuova piazza**, permeabile e connessa alla nuova viabilità sostenibile di piste ciclabili e pedonali, **reinterpreta la piazza storica con un mix funzionale animato da eventi pop-up e manifestazioni promosse dalle nuove industrie creative**. La prima piazza fiorentina del nuovo millennio dove spazi di co-working si uniscono a laboratori per gli artigiani e produttori di domani. Una piazza che vive 24 ore su 24, grazie ad una copertura vetrata che la trasforma in un luogo di scambi: come la Boqueria di Barcellona, il Covent Garden di Londra, Eataly a New York. Spazi informali, tradizionali e innovativi al tempo stesso, in sintonia con lo spirito della nuova imprenditoria internazionale: come lo Student Hotel che, non a caso, è una possibile presenza all'interno di Manifattura Tabacchi, insieme ad altri importanti interlocutori come il Polimoda, Istituto di moda e marketing tra i più noti nel mondo. La nuova cittadella ospiterà quindi studentati, istituti per la formazione, accoglienza cinque stelle, uffici e residenze ma anche un birrificio, un teatro, giardini e servizi aperti al pubblico.
La posizione è strategica, cerniera tra il centro storico, il Parco delle cascine e il campus dell'Università di Novoli adiacente al centro di San Donato con i suoi multisala, palestre ed ipermercati. Inoltre, nel raggio di 2 km s'ipotizza di realizzare la futura Mercafir con la sua

offerta d'intrattenimento sportivo e la linea 4 della tramvia che collegherà Manifattura alla Stazione Leopolda ed al centro storico.

Per approfondire

Quattro domande a Giovanni Manfredi, managing director di Aermont Capital LLP

Che cosa ha reso attrattivo dal punto di vista imprenditoriale il complesso di Manifattura Tabacchi?

Il fatto che Manifattura ha un carattere, un'identità unica al mondo. Una delle cose più difficili del nostro lavoro è creare "specificità". Avere quindi l'occasione di trovare degli edifici con un'architettura connotata da un genius loci *così forte, rende più facile realizzare i nostri obiettivi ma, soprattutto, più entusiasmante il nostro lavoro.*

Che cosa vi dà l'ottimismo di riuscire dove altri, in passato, hanno dovuto abbandonare?

Siamo una società europea con molta esperienza: siamo già una presenza di successo a Berlino, Barcellona, Francoforte, Parigi, Londra. Questo è il nostro primo intervento in Italia. Dal nostro punto di vista Manifattura Tabacchi è l'occasione per dimostrare quello che siamo in grado di realizzare. Per noi è una vetrina importante. Siamo anche stati incoraggiati dalla possibilità di avere un partner come Cdp; il fatto che ci abbiano affidato un intervento così significativo ci entusiasma ed è per noi motivo di grande orgoglio.

La politica urbanistica fiorentina si basa sul recupero; nonostante questo, molti grandi interventi sono ancora tristemente fermi. Che cosa vorrebbe suggerire alla locale Pubblica amministrazione per snellire gli iter?

Questa è la mia prima esperienza in Italia; ho sempre lavorato all'estero e quello che sorprende è l'impostazione delle leggi italiane. Questo non riguarda solo la realtà fiorentina, ma l'intera normativa nazionale. Il processo amministrativo è molto lungo ma, soprattutto, richiede di cristallizzare il programma e la pianificazione in una fase ancora iniziale. Questo a mio parere rende difficile lo sviluppo in Italia, specialmente su edifici esistenti dove la flessibilità è fondamentale. Come se ne esce? In realtà a Firenze, abbiamo istaurato un ottimo rapporto con l'Amministrazione e speriamo quindi di riuscire a dare concretezza ai programmi in tempi ragionevoli. Siamo nella fase di redazione del Piano attuativo e contiamo di poter portare a conclusione l'intervento entro tre anni.

Dal punto di vista progettuale, che cosa l'ha convinta a scegliere il masterplan dello studio Concrete rispetto agli altri concorrenti?

La visione che ci ha offerto Concrete ci ha convinti perché partiva da un'analisi del tutto innovativa e

cioè dal punto di vista degli utilizzatori. Gli architetti hanno studiato lo spazio urbano attraverso le persone che lo abiteranno, in sintonia con i loro bisogni e le loro aspettative. Un'urbanistica umanizzata, che rende omaggio alla Firenze della storia, che si allontana dalla disciplina ortodossa e che noi abbiamo ritenuto vincente per il futuro.

Un po' di storia

Manifattura tabacchi è un complesso industriale costruito **tra il 1933 ed il 1940** per la lavorazione del tabacco e la produzione di sigari e sigarette. Per oltre 70 anni, fino alla chiusura il 16 marzo 2001, lo stabilimento dava lavoro a oltre 1.400 dipendenti e concorreva all'identità sociale e culturale del suo quartiere, a nord di Firenze. Ufficialmente, la paternità del progetto è dei tecnici del Monopolio, ma la qualità della matrice razionalista della sua architettura ha fatto ipotizzare il coinvolgimento di **Pier Luigi Nervi**, titolare dell'impresa di costruzioni che realizzò il complesso.

Rilanciata al tempo dei "100 luoghi" dalla giunta Renzi, la cittadella inizialmente doveva essere trasformata in una sorta di quartier generale del Comune, con il trasferimento di istituzioni come l'Opificio delle pietre dure, la Biblioteca nazionale, l'Archivio di Stato, la Soprintendenza archeologica, il Gabinetto Vieusseux, la Mediateca regionale. Il progetto viene giudicato irrealizzabile e l'operazione si trasforma in un project financing nelle mani di Metropolis e Fintecna. Dopo anni di trattative e attese burocratiche, il Gruppo Metropolis composto da Baldassini Tognozzi Pontello, Consorzio Etruria, Salvatore Ligresti tramite Fondiaria-Sai e Camera di Commercio, abbandona nel 2012 l'operazione per sopraggiunte difficoltà economiche. Fintecna, la finanziaria controllata dal Ministero del Tesoro, era proprietaria del 50% delle quote di Manifattura tabacchi. Il vecchio progetto, redatto dallo studio 5+1AA, proponeva la realizzazione di due torri alte 70 metri (poi ridimensionate a 60), giustificabili con la ridotta occupazione di suolo e quindi con maggiore libertà di articolazione del resto del lotto, su cui si prevedevano attraversamenti ed una piazza rialzata che avrebbero reso permeabile il nuovo comprensorio.

Autore

Cristina Donati

Prima collaboratrice poi redattrice della testata online fin dagli esordi nel 2014.
Prematuramente scomparsa nel 2021. Studia architettura a Firenze dove consegue un Dottorato

di ricerca in storia dell'architettura. Dopo la laurea si trasferisce a Oxford dove collabora con studi professionali, si occupa di editoria e cura mostre per Istituti di cultura a Londra. Ha svolto attività didattica per la Kent State University (USA) con il corso di Theories of Architetcure. Scrive per numerose riviste internazionali e svolge attività di ricerca sull'architettura contemporanea e i suoi protagonisti. Dirige la collana editoriale «Single» sul progetto contemporaneo per la Casa Editrice Altralinea. E' autrice di saggi e monografie tra cui: «Michael Hopkins» (Skira, 2006); «L'innovazione tecnologica dalla ricerca alla realizzazione» (Electa, 2008); «RSH+P, Compact City» (Electa, 2014); «Holistic Bank Design» (Altralinea, 2015).