



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 **numerose 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 ciclopedonale che attraverserà Manifattura da nord a sud, collegando il quartiere universitario di Novoli col Parco delle cascate 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 prospettano 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 mixità 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 PhD, è professore in progettazione urbanistica presso la Sapienza Università di Roma, membro di Comitati scientifici di Istituzioni di ricerca nazionali e internazionali, collaborando inoltre con la Fondazione Michelucci di Fiesole e il Berlage Institute di Rotterdam.

Componente di Consigli direttivi e Collegi dei docenti di Master e Dottorati universitari, è Advisory Board di Sino-Italian Urban Regeneration HUB; (SIURH) della Xian Jiaotong-Liverpool University di Suzhou (Cina). Ha insegnato presso l'Università di Firenze, Genova e Pisa, è Direttore del Centro di ricerca Interdipartimentale Fo.Cu.S. è Direttore della Summer School Spessori Urbani e Territoriali, entrambi della Sapienza Università di Roma.

Collabora con riviste di settore tra cui "Ananke" e "Il Giornale dell'Architettura" e ha diretto "Architetture città e territorio" e "Macramè". Tra i numerosi testi e libri di cui è autore si ricorda: Tracce storiche e progetto contemporaneo, Lo spazio dei rapporti, Questioni sul recupero della città storica, Topografie dello spazio comune, L'educazione urbana, Paesaggi d'acqua, alcuni dei quali selezionati per premi scientifici come il premio INU Letteratura e il premio Divulgazione scientifica.

Con lo studio Giraldi Iacomoni Architetti ha elaborato ricerche progettuali multidisciplinari alle varie scale: dal progetto urbano al paesaggio, dallo spazio pubblico alla rigenerazione, dalla tutela di città e territori storici fino al design del prodotto. Una riflessione sviluppata anche attraverso la partecipazione a concorsi (ricevendo vari premi e segnalazioni) oltre alla valutazione critica e teorica esposta in numerosi convegni.

Lavori, scritti e ricerche hanno ricevuto vari riconoscimenti, tra cui Premio IQU Qualità urbana, Premio Gubbio, Premio Bastelli, Premio De Masi, e sono pubblicati in libri e riviste di settore, oltre che esposti in varie mostre, tra cui la Triennale di Milano, la Biennale di Venezia, la Biennale dello Stretto e la Serbian International Landscape.

[See author's posts](#)

[+ Condividi](#)