

FIRENZE DA SALVARE

La cittadella dei giovani e del lusso nell'ex Manifattura

Largo al terzo Student Hotel di Firenze, poi la scuola del Polimoda, laboratori artigiane negozi al servizio del quartiere

di ILARIA ULIVELLI

IL PROGETTO di riqualificazione della ex Manifattura Tabacchi (dismessa da 17 anni) è stato presentato agli stake holder fiorentini. Ma la grande cittadella dei giovani che aprirà le sue porte alla città valorizzando l'area alle spalle del parco di San Donato, compresa fra le Cascine e via Baracca, avrà bisogno di un tempo più lungo, rispetto alle previsioni, prima di poter mettere la prima pietra dello sviluppo. Si parla di fine 2019. Per un investimento complessivo che supera in larga misura i 200 milioni di euro, con l'obiettivo di restituire alla città un'area strategica per dimensione e posizione, attraverso il recupero di edifici industriali e la loro riconversione in un complesso di quasi 90mila metri quadri.

NEL PROGETTO – che non è ancora stato depositato ufficialmente a Palazzo Vecchio – è prevista la realizzazione del terzo albergo cittadino del gruppo olandese The Student Hotel guidato da Charlie MacGregor che a maggio inaugurerà il primo ostello di lusso a Firenze, nell'ex palazzo del Sonno in viale Lavagnini per poi concentrarsi nell'impresa di svuotare il lago Belfiore per restituire dignità all'ex area Fiat con un maxi albergo che replica la medesima formula dello studentato a cinque stelle.

RICETTA nuova invece per il grandissimo albergo che sarà realizzato con un restauro conservativo del padiglione centrale nell'ex Manifattura: qui si esce dalla categoria del campus universitario innovativo fondato sullo standard anglosassone per declinarne un segmento al turistico alberghiero di alta fascia. Perché l'ex Manifattura sarà votata alla moda e all'artigianato: una cittadella dei giovani e del lavoro. Sono al rush finale le trattative con il Polimoda, la prima scuola di moda

PRIMA PIETRA NEL 2019 Le modifiche al progetto suggerito rendono necessaria una variante urbanistica

in Italia e tra le migliori dieci al mondo, che ha intenzione di espandersi nel segno di un'ulteriore internazionalizzazione e di raddoppiare il numero dei suoi studenti che ha già superato quota 2.000: la sede opzionata per i futuri stilisti e designer è il blocco più moderno alle spalle dei padiglioni centrali. Mentre nel grande quadrato progettato dagli ingegneri Pier Luigi Nervi e Giovanni Bartoli, come l'intero complesso originario, saranno realizzate attività commerciali e sarà dato spazio all'artigianato tradizionale. Aprendosi alla città, perché la cittadella dovrà integrarsi nel tessuto del quartiere, offrendo servizi qualificati e qualificanti. Il Teatro Puccini resterà, così come dell'idea di progetto originaria re-

sterà l'impegno di realizzare un asilo nido. Per il resto, per volontà del fondo Pw Real Estate Fund LP, di Perella Weinberg Partners – che progressivamente negli anni diventerà proprietario dell'intero complesso ora del gruppo Cassa Depositi e prestiti che attraverso la sua controllata Cdp Immobiliare ha costituito una joint venture con il fondo internazionale – il progetto si è allontanato del tutto dal mix funzionale che doveva prevedere – in larga parte – la realizzazione di un insediamento abitativo. Ma il residenziale ristagna, dunque il business chiama altrove.

AVENDO modificato il progetto in una misura che supera il 20% quello indicato da Palazzo Vecchio, prima dovrà essere fatta una variante al regolamento urbanistico vigente, che passerà in giunta e poi al vaglio del consiglio comunale, con un allungamento inevitabile dei tempi. L'obiettivo è partire con i lavori entro il 2019.



Investimento da 200 milioni

SI PARLA di un investimento complessivo che supera i 200 milioni di euro, con l'obiettivo di restituire alla città un'area strategica, attraverso il recupero e la riconversione di edifici industriali in un complesso di 90mila metri quadri.



LA DIFESA E LE BATTAGLIE

I comitati: «Vogliamo scuole e aree verdi»



IL SEGNALE dell'amore viscerale di Firenze con la sua Manifattura, oggi in mano al fondo di Cassa Depositi e Prestiti, è arrivato nel 2015, quando fu eletta luogo del cuore Fai al 186esimo posto con quasi 1.700 segnalazioni. Mentre il primo (e ultimo) open day con partecipazione record è dello scorso marzo. Ma la lotta per difendere la cittadella nasce nel 2011 con il Comitato per la tutela dell'ex Manifattura. Lo scontro col Comune arrivò quasi subito. Le richieste del Comitato, affiancato da Italia Nostra e Aipai: il ritiro della variante urbanistica al piano regolatore che prevedeva il cambio di destinazione d'uso dell'area da F2 (attrezzature pubbliche e servizi pubblici) a un mix di uso commerciale, turistico ricettivo e residenziale. Disconoscendo, per i comitati, le tutele attribuite nel 1997 dal ministero dei Beni culturali. Le richieste dei cittadini: usare la Manifattura per ospitare scuole, uffici pubblici ma anche la nuova Emeroteca della Biblioteca Nazionale, un liceo artistico, scuole di restauro. Poi tutto è rimasto congelato. Fino a oggi.

QUI NASCERÀ UN HOTEL

8 ETTARI
l'area della
Manifattura
Tabacchi

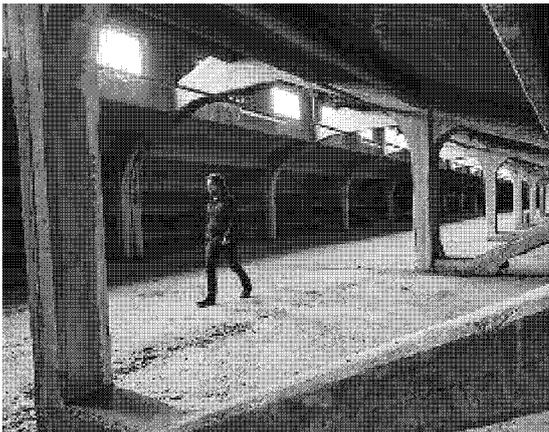
13
gli edifici
del complesso

1940
la firma del progetto
di Pier Luigi Nervi

1999
il complesso diventa
proprietà dell'Ente
Tabacchi Italiani

2001
l'anno di chiusura

COM'ERA E COME SARÀ



1

LA FIRMA DI NERVI

Il tabacco era stipato anche nei controsoffitti dei magazzini. Il tetto ricorda le gradinate dell'Artemio Franchi

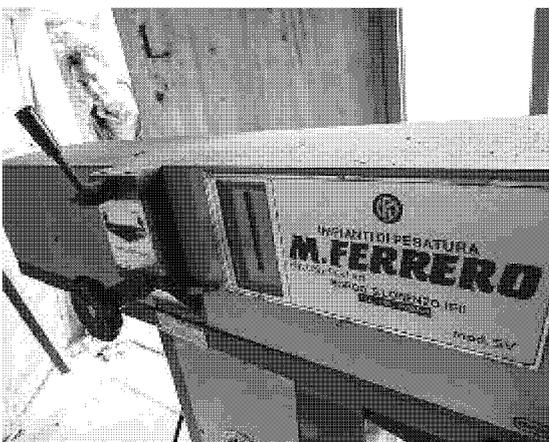


2

LE SIGARAIE AL LAVORO

In questi padiglioni le sigaraie tiravano via le costole del tabacco: operazione delicata per sole donne

LE NUOVE PROSPETTIVE



3

L'AREA RIPARAZIONI

Nell'area officina lavoravano operai e manutentori che tenevano funzionante la cittadella del fumo



4

**NUOVI CORSI
STORICI**

**I padiglioni
della manifattura
hanno ospitato
gli eventi speciali
di Pitti Immagine**