

MANIFATTURA TABACCHI FIRENZE: AVVIATI I LAVORI DEL PROGETTO DI SOCIAL HOUSING

*Entro l'estate 2027 saranno disponibili 39 nuovi appartamenti destinati alla locazione
a canone convenzionato con il Comune di Firenze*

*L'opera, del valore complessivo di 9 milioni di euro, è promossa da Manifattura Tabacchi,
joint venture costituita da Aermont Capital e CDP Real Asset SGR*

*Una volta completati i lavori di realizzazione, l'edificio sarà acquistato dal Fondo Housing Toscano
gestito da Investire SGR, che ha quale principale investitore CDP Real Asset e il sostegno
di Fondazione CR Firenze, Regione Toscana e fondazioni di origine bancaria del territorio*

*L'investimento ammonta a nove milioni di euro complessivi, di cui otto provenienti
da Fondo Piani Urbani Integrati S.r.l., società gestita da Equiter specializzata nell'allocazione
di fondi PNRR per la riqualificazione urbana*

*L'intervento si inserisce nel più ampio progetto di rigenerazione urbana di Manifattura Tabacchi,
che sta trasformando 110.000 mq di ex complesso industriale in un nuovo quartiere
contemporaneo aperto alla città*

Firenze, 2 marzo 2026 – È stata presentata oggi a Firenze **l'iniziativa di social housing di Manifattura Tabacchi Firenze** che sorgerà in via Giuseppe Tartini, adiacente al Teatro Puccini.

L'intervento completa il più grande progetto di rigenerazione urbana mai realizzato a Firenze, che ha trasformato l'ex sede produttiva dei Monopoli di Stato, attiva dal 1933 al 2001, in un quartiere contemporaneo nel quale innovazione, memoria, arte e nuove forme dell'abitare convivono e si contaminano all'insegna dell'eccellenza, dell'inclusione e della sostenibilità. L'intera area coinvolta nel progetto di rigenerazione comprende **110.000 mq**, di cui questa iniziativa rappresenta una parte significativa dedicata all'**abitare sociale**.

Alla conferenza di presentazione, svoltasi presso l'**Auditorium della Fondazione CR Firenze**, hanno partecipato:

- **Regione Toscana:** il Presidente **Eugenio Giani** e l'Assessora **Alessandra Nardini**;
- **Comune di Firenze:** la Sindaca **Sara Funaro** e l'Assessore **Nicola Paulesu**;
- **CDP Real Asset SGR:** **Livio Cassoli**, Responsabile Fondo Investimenti per l'Abitare;

- **Fondazione CR Firenze: Maria Oliva Scaramuzzi**, Vicepresidente;
- **Equiter Spa: Alberto Maria Barberis**, Business Development Manager;
- **Investire SGR: Paolo Boleso**, Head of Residential & Social Infrastructure;
- **Manifattura Tabacchi: Giovanni Manfredi**, Managing Director di Aermont Capital e AD di M.T. – Manifattura Tabacchi.

Il progetto - promosso da Manifattura Tabacchi SPA, joint venture costituita dal fondo Earth Grafton gestito da Aermont Capital e dal [Fondo Sviluppo](#) gestito da CDP Real Asset SGR, - porta la firma dello studio di architettura milanese **Piuarch** e prevede la realizzazione di **39 nuovi alloggi per un totale di 2.657 mq** dedicati alla **locazione a canone calmierato**, per un **investimento totale di 9 milioni di euro**, di cui **8 provenienti da Fondo Piani Urbani Integrati S.r.l.**, società-veicolo di cui **Equiter** è advisor esclusivo e **Intesa Sanpaolo** azionista unico, dedicata all'impiego di risorse del PNRR per progetti di rigenerazione urbana nelle 14 Città Metropolitane Italiane.

Questa operazione si inserisce nel quadro del [Fondo Piani Urbani Integrati \(Fondo PUI\)](#), finanziato con risorse provenienti dal PNRR e [gestito dalla Banca europea per gli investimenti \(BEI\)](#), con Equiter tra gli intermediari selezionati per l'attuazione.

L'immobile verrà realizzato entro l'estate 2027 e una volta finito verrà acquistato dal **Fondo Housing Toscana**, gestito da **Investire SGR**, con principale investitore il [Fondo Investimenti per l'Abitare \(FIA\)](#) gestito da **CDP Real Asset SGR** (Gruppo CDP), sostenuto da **Fondazione CR Firenze**, **Regione Toscana** e dalle principali fondazioni di origine bancaria del territorio.

L'intervento offre una risposta concreta alla crescente difficoltà di famiglie e giovani coppie di avere accesso alle richieste del mercato libero, in una nuova centralità della città come è quella di Manifattura Tabacchi. L'edificio di nuova costruzione, sviluppato su sette piani, ospiterà complessivamente 27 trilocali e 12 bilocali. Ai sensi della **convenzione con il Comune di Firenze**, l'affitto sarà quello previsto dagli Accordi Territoriali vigenti scontati del 20% per i primi dodici anni. Al termine di tale periodo, gli appartamenti saranno immessi sul libero mercato, con la possibilità per gli attuali residenti di riscattarli a condizioni vantaggiose. L'individuazione dei soggetti beneficiari sarà effettuata dal Comune previa verifica del possesso dei requisiti¹.

Con l'iniziativa di Manifattura Tabacchi Firenze si conferma l'efficace risposta all'abitare sostenibile del Fondo Housing Toscana, con un programma di investimenti di oltre 150 milioni di euro, grazie ai

¹ *Residenza o sede lavorativa prevalente nel Comune di Firenze; un valore ISEE del nucleo familiare tra 16.500 e 35.000 euro e l'assenza di proprietà da parte dei componenti del nucleo familiare di appartamenti nel territorio del comunale.*

quali sono stati realizzati più di 1.200 alloggi di social housing in Toscana. La gestione sociale è affidata ad **Abitare Toscana srl**.

Investire SGR SpA (gruppo Banca Finnat) è uno dei leader del mercato immobiliare italiano, con €7 miliardi di immobili in gestione, più di 60 fondi immobiliari e SICAF e un team specializzato di 140 professionisti con una profonda esperienza nel settore real estate (uffici, residenziale, retail, healthcare, hotel e logistica). offre servizi di fund management, asset management, advisory, acquisition e development ed è partner di investitori italiani ed internazionali. www.investiresgr.it

CDP Real Asset SGR SpA è una società di gestione del risparmio il cui capitale è detenuto, a partire dalla sua istituzione, per il 70% da CDP Spa e per il 30% in quote equivalenti rispettivamente da ACRI e da ABI. Gestisce fondi d'investimento alternativi di tipo chiuso e riservati ad investitori professionali nei seguenti 4 settori:

- Abitare sociale: FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare, FNAS - Fondo Nazionale dell'Abitare Sociale e Fondo Nazionale dell'Abitare (con garanzia del Programma InvestEU);
- Valorizzazione immobiliare igenerazione urbana: FIV - Fondo Investimenti per la Valorizzazione e Fondo Sviluppo;
- Sostegno al settore turistico-ricettivo: FNT - Fondo Nazionale del Turismo;
- Sviluppo infrastrutture green: FoF Infrastrutture.

Fondazione CR Firenze è una fondazione di origine bancaria che opera per il bene comune e lo sviluppo dei territori della Città Metropolitana di Firenze e delle province di Arezzo e di Grosseto. Un soggetto privato non profit che impiega i proventi del suo ingente patrimonio per promuovere progetti diretti e sostenere programmi e iniziative di soggetti terzi. Le sue missioni sono quattro: la Fondazione per la Cultura, la Fondazione per le persone e in particolare i giovani, gli anziani, i fragili, gli inoccupati e in formazione, la Fondazione per la città e il territorio e la Fondazione per l'innovazione. Fondazione CR Firenze sostiene anche investimenti di missione garantendo lo sviluppo economico e il benessere delle comunità.

Equiter S.p.A. è investitore e advisor finanziario nei settori Infrastrutture, Innovazione e Industria, che opera anche a fianco di PMI e startup innovative italiane, supportandone crescita e consolidamento. Equiter S.p.A. seleziona, realizza e gestisce investimenti in capitale di rischio allo scopo di promuovere lo sviluppo socio-economico del territorio e la crescita sostenibile nel lungo termine, in linea con i principi PRI – Principles for Responsible Investments. Holding di partecipazioni di Fondazione Compagnia di San Paolo, Intesa Sanpaolo, Fondazione CRT e Fondazione CRC, Equiter gestisce asset per circa 2 miliardi di euro ed è attiva nel settore del Private Capital, investendo direttamente in PMI italiane, anche in coinvestimento con altri partner. La società è anchor investor del Fondo "Equiter Infrastructure II" e advisor di strumenti finanziari gestiti nel quadro degli Accordi Operativi con la Banca Europea per gli Investimenti (BEI), relativi a fondi stanziati dai Ministeri italiani (MEF, MUR, Turismo, Interno) per progetti nei settori del Turismo, della Rigenerazione Urbana e dell'Innovazione, nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e del Programma Operativo Nazionale Ricerca e Innovazione 2014-2020 (PON R&I). Nel 2024, Equiter ha acquisito una SGR, poi denominata Equiter SGR S.p.A..

Manifattura Tabacchi a Firenze è tra i principali progetti di rigenerazione urbana in Italia. I sedici edifici dell'ex fabbrica di sigari, su un masterplan di 110.000 mq, sono in trasformazione per creare un nuovo quartiere contemporaneo, complementare al centro storico. Nella Factory, polo creativo e workplace all'avanguardia inaugurato nel 2023, sono operativi spazi direzionali, retail, caffè e ristoranti che attraggono una comunità internazionale di professionisti che scelgono Firenze come luogo dove vivere e lavorare. Polimoda sta realizzando qui il suo secondo polo cittadino e già accoglie 1.500 studenti internazionali. Il 2025 ha visto le aperture dell'European Research Infrastructure for Heritage Science (E-RIHS), del Medical Center di SYNLAB (che con i suoi 4.000 mq è il più grande del centro Italia) e dello studentato e ostello aparto Florence Manifattura (500 posti letto). Dal 2022, Manifattura Tabacchi ha intrapreso un importante sviluppo residenziale, coinvolgendo rinomati studi di architettura. Nuovi appartamenti danno vita a un concetto di abitare inedito: Anilla e Puro, già completati e abitati, Zenit, attualmente in fase di riqualificazione, e Futura presentato nell'ottobre 2025. Il 2026 vede l'avvio del progetto di edilizia residenziale sociale convenzionata di 39 alloggi. Il progetto è promosso dalla 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. Manifattura placemakers è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.

* * * * *

Contatti stampa

CDP Relazioni con i Media

Mail: ufficio.stampa@cdp.it
Tel: 06 42213990
www.cdp.it

Comunicazione Equiter S.p.A.

Tatiana Zarik
Mail tatiana.zarik@equiterspa.com |
Tel. +39 349 335 2103
<https://www.equiterspa.com/>

Manifattura srl

Mail: manifatturatabacchi@noesis.net

Ufficio Stampa Investire SGR

Comin & Partners, Giulio Sarti
Mail: giulio.sarti@cominandpartners.com
Tel: 333 2254536

Fondazione CR Firenze

Coordinatrice Ufficio Comunicazione
Via Bufalini 6, Firenze
Tel. + 39 055 5384.501 - Mobile +39 3371158024

Ufficio Stampa Manifattura Tabacchi - Noesis

Mail: manifatturatabacchi@noesis.net
Asli Gulfidan: tel. 389 7635968