

Ex caserma Lupi di Toscana, presentato a Palazzo Vecchio il progetto di social housing

L'aggiudicazione al fondo Abitaequo, gestito da Investire SGR

*L'iniziativa è supportata dal Gruppo Cassa Depositi e Prestiti
e dalla Fondazione CR Firenze*

Lunedì al via ultima fase delle demolizioni. Nell'ex caserma centralità all'abitare sostenibile

Firenze, 6 marzo 2026 - Il progetto di rigenerazione urbana dell'ex Caserma Lupi di Toscana rappresenta a oggi il più ampio intervento di social housing a Firenze in termini di metri quadri, numero di alloggi e servizi per i residenti, 236 alloggi a canone calmierato per una superficie di 17mila metri quadri. Un importante passo avanti nel percorso di restituzione alla città all'interno di una progettualità che prevede un mix di funzioni per la comunità, con grande attenzione al tema dell'abitare e al verde urbano.

Si è conclusa la procedura ad evidenza pubblica per la selezione dell'operatore economico che, a fronte della concessione del diritto di superficie, realizzerà l'intervento di edilizia sociale a canone convenzionato all'interno del complesso. Soggetto aggiudicatario è il fondo Abitaequo, dedicato allo sviluppo di iniziative di housing sociale, gestito da Investire SGR.

L'iniziativa è stata presentata oggi a Palazzo Vecchio in un evento cui sono intervenuti la Sindaca, **Sara Funaro**; il presidente di Fondazione CR Firenze, **Bernabò Bocca**; il Direttore Fondi Abitare e Rigenerazione di CDP Real Asset SGR, **Filippo Catena** e il Responsabile Residential & Social Infrastructure di Investire SGR, **Paolo Boleso**.

L'investimento previsto per lo sviluppo del progetto di social housing dell'ex Caserma Lupi è di circa 55 milioni di euro, di cui 35 milioni da parte del fondo Nazionale dell'Abitare (CDP Real Asset SGR), 15 milioni da Fondazione CR Firenze e 4 milioni dalla valorizzazione delle aree comunali.¹

¹ Si tratta di un importante investimento di capitali cosiddetti "pazienti" che, a fronte di un rendimento atteso calmierato, porterà vantaggi in termini sociali per le famiglie assegnatarie quantificabile in oltre 7000 euro/annui a nucleo rispetto alle attuali rilevazioni del libero mercato delle locazioni, con un potenziale risparmio di oltre 25 milioni se proiettati per i 15 anni di affitti calmierati dell'iniziativa (stime elaborate da Investire SGR).

Il fondo Abitaequo, oltre a sviluppare i 236 alloggi, si impegna inoltre a realizzare a proprie spese le opere di urbanizzazione primaria, tra cui la viabilità ciclopedonale di collegamento tra viale Nenni e la Palazzina comando, una nuova piazza urbana e le opere di urbanizzazione secondaria, tra cui gli orti urbani, il parco a sud-ovest oltre allo spazio educativo 0-6 che sarà ubicato in una delle palazzine esistenti ai lati dell'ex palazzina Comando, s all'ingresso.

Gli alloggi saranno ubicati nel lato nord del futuro boulevard centrale dell'intero nuovo insediamento, e avranno un mix equilibrato tra bilocali, trilocali e quadrilocali, dotati di autorimessa e cantina.

La durata del fondo Abitaequo è di 20 anni, periodo comprensivo di autorizzazione e costruzione, con un vincolo alla locazione di minimo 15 anni, a canoni calmierati. Al termine, l'amministrazione comunale si riserva la facoltà di esercitare il diritto di prelazione sulla futura vendita degli alloggi, nel caso in cui non dovesse essere esercitato dagli inquilini.

La terza e ultima fase di demolizioni da parte del Comune, partirà lunedì prossimo 9 marzo. A inizio 2027 è previsto l'avvio del cantiere per la realizzazione degli alloggi sociali.

Il canone imponibile di locazione calmierato è fissato a 8 euro al metro quadro mese - ciò significa che per un appartamento medio di 75 mq l'affitto sarà circa 600 euro al mese, oltre oneri accessori e imposte. La selezione dei nuclei familiari beneficiari degli alloggi sociali avverrà tramite appositi bandi che terranno conto delle condizioni di assegnazione previste dalla convenzione sociale stipulata tra il Comune e il fondo Abitaequo.

Il recupero dell'ex Caserma Lupi di Toscana, che si trova nell'area compresa tra viale Nenni e via di Scandicci, davanti al Nuovo Ospedale di San Giovanni di Dio a Torregalli al confine con Scandicci, costituisce una delle più significative operazioni di rigenerazione urbana in corso a Firenze, destinata a restituire ai cittadini un nuovo quartiere sostenibile, con funzioni residenziali, sociali e culturali integrate in un ampio sistema di spazi pubblici e verde urbano.

Investire SGR SpA (gruppo Banca Finnat) è uno dei leader del mercato immobiliare italiano con €7 miliardi di immobili gestiti in 60 fondi immobiliari/SICAF e un team specializzato di 140 professionisti. Con un'esperienza ventennale nel settore delle infrastrutture sociali - promosse in partenariato con CDP Real Asset SGR - ha realizzato un programma di investimenti di oltre €1 miliardo nell'abitare sostenibile del social, senior e student housing. 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 e rigenerazione 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.

Fondo AbitaEquo: è la nuova piattaforma regionale gestita da Investire SGR dedicata all'abitare sostenibile in Toscana con un programma di investimenti target di circa 100 milioni. Principale investitore sarà il Fondo Nazionale dell'Abitare, gestito da CDP Real Asset SGR, che beneficia della garanzia europea del Programma InvestEU, a cui si affiancheranno investitori istituzionali del territorio come Fondazione CR Firenze e Regione Toscana a testimonianza della partnership pubblico-privata a supporto del social housing.

Contatti stampa

CDP Relazioni con i Media

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

Ufficio Stampa Comune di Firenze

Palazzo Vecchio - Piazza della Signoria
+39 055/2616799 - 348 3174450
sara.camaiora@comune.fi.it

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