

COMUNICATO STAMPA**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 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, con principale investitore CDP Real Asset e il sostegno di Fondazione CR Firenze, Regione Toscana e fondazioni di origine bancaria del territorio
- L'investimento per l'iniziativa ammonta a nove milioni di euro complessivi, di cui otto provenienti da Fondo Piani Urbani Integrati S.r.l., società gestita da Equiter S.p.A., 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 S.p.A.:** **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 SpA.

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 **Piurarch** 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 S.p.A. 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 Toscano**, gestito da **Investire SGR (Gruppo Banca Finnat)**, 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 Toscano, con un programma di investimenti di oltre 150 milioni di euro, grazie ai quali sono stati realizzati più di 1.200 alloggi di social housing in Toscana. La gestione sociale è affidata ad **Abitare Toscana srl**.

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.*

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", advisor del Fondo Infrastrutturale Ecra Eurizon e 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	Ufficio Stampa Investire SGR Comin & Partners, Giulio Sarti Mail: giulio.sarti@cominandpartners.com Tel: 333 2254536
Comunicazione Equiter S.p.A. Tatiana Zarik Mail tatiana.zarik@equiterspa.com Tel. +39 349 335 2103 https://www.equiterspa.com/	Fondazione CR Firenze Coordinatrice Ufficio Comunicazione Via Bufalini 6, Firenze Tel. + 39 055 5384.501 - Mobile +39 3371158024
Manifattura srl Mail: manifatturatabacchi@noesis.net	Ufficio Stampa Manifattura Tabacchi - Noesis Mail: manifatturatabacchi@noesis.net Asli Gulfidan: tel. 389 7635968