

ZENIT - Firenze

Quincoces Dragò & Partners

LA TRASFORMAZIONE DELL'EX FABBRICA DI SIGARI FIORENTINA SI ARRICCHISCE DI UN NUOVO IMPORTANTE CAPITOLO CON I LOFT RESIDENZIALI.

Manifattura Tabacchi presenta oggi Zenit, il nuovo progetto residenziale a firma dello studio di architettura internazionale Quincoces Dragò & Partners guidato da David Lopez e Fanny Bauer Grung. Nell'iconico edificio che dà accesso al nuovo quartiere contemporaneo di Firenze troveranno spazio 34 nuove unità abitative che uniscono heritage industriale e design sofisticato.

Esteso su una superficie di 4.800 mq, cui si sommano 1.530 mq di rooftop, giardini loggiati e terrazze, il progetto di riqualificazione preserva e valorizza l'architettura originaria, riaborandola in chiave contemporanea e sostenibile. Gli architetti dello studio Quincoces Dragò & Partners hanno scelto infatti di conservare i tratti caratteristici dell'edificio - i volumi imponenti, le strutture in cemento armato a vista, le finestre di grandi dimensioni - introducendo elementi di forte attualità attraverso scelte progettuali improntate al comfort e all'eleganza. Nella maggior parte, gli appartamenti sono dotati di giardini loggiati e terrazze privati e godono di una vista privilegiata sul complesso industriale restaurato, sul centro storico di Firenze e sulle colline circostanti.

I futuri residenti di Zenit avranno a disposizione numerose amenities accessibili in esclusiva, tra cui una fitness room, un workshop attrezzato per la manutenzione delle biciclette, una pet room dedicata alla cura degli animali domestici e un rooftop condominiale arredato di circa 400 mq.

Zenit segue il lancio, nel 2022, di Anilla e Puro (45 unità in totale), attualmente in fase di ultimazione negli edifici 7 e 12 e firmati rispettivamente dalla pluripremiata designer Patricia Urquiola e dallo studio fiorentino q-bic.

Prosegue così l'ambizioso piano di riqualificazione promosso dalla società immobiliare del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti e da Aermont Capital con il coordinamento di MTDM - Manifattura Tabacchi Development Management Srl, che prevede il recupero, entro il 2026, della storica area indu-



getto residenziale. «Zenit è una tappa importante di questo percorso, perché rappresenta perfettamente la sintesi di tradizione e avanguardia progettuale e promuove uno stile di vita di qualità, mettendo al primo posto la cura dell'ambiente e delle persone. Il nostro obiettivo è creare un modello di rigenerazione urbana sostenibile e scalabile, dimostrando che è possibile fare sviluppo rifunzionalizzando un'architettura storica - in questo caso la fabbrica realizzata da Pier Luigi Nervi negli anni Trenta -, scegliendo di conservare anziché demolire, di valorizzare gli spazi verdi e offrire alla community di residenti, professionisti, studenti e turisti un ambiente stimolante dal punto di vista architettonico, culturale e professionale».

Per la commercializzazione delle unità abitative, si rinnova la partnership con Savills, società internazionale fondata nel 1855 e oggi uno dei leader del settore a livello mondiale nella compravendita di immobili. I lavori sono stati affidati ad un'associazione temporanea di imprese tra le società Raggi Costruzioni e Restauri S.r.l. e Intec S.r.l.

La conclusione dei lavori per il progetto Zenit è prevista entro marzo 2026.

Il progetto residenziale

Zenit si sviluppa nelle due ali dell'edificio d'ingresso a Manifattura Tabacchi che ospitava direzione, uffici e alloggi dell'antico opificio. Realizzato tra il 1936 e il

1940, il fabbricato dalla distintiva forma curvilinea è caratterizzato da un portale monumentale, decorato da bassorilievi originali realizzati dallo scultore Francesco Coccia. Un patrimonio storico che diventa parte integrante dell'identità del progetto, fin dal nome: Zenit è infatti una delle marche di sigarette che un tempo venivano prodotte in Manifattura Tabacchi. Un termine emblematico, che racchiude e tramanda lo spirito originario del luogo.

La porzione centrale dell'edificio è stata acquisita da Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze e accoglierà la sede della European Research Infrastructure for Heritage Science (E-RIHS), nuovo hub europeo per la ricerca sui Beni Culturali nato in collaborazione con il CNR. Lo studio di architettura Quincoces Dragò & Partners valorizza il carattere industriale del luogo attraverso un linguaggio sofisticato e contemporaneo, che richiama i codici stilistici dell'ex fabbrica atualizzandoli in un contesto residenziale contemporaneo. All'interno del complesso sono state ricavate 34 unità con diverse soluzioni abitative: duplex compatti, luminosi appartamenti su un unico livello, dai loft con giardino loggiato e ampi bilocali con terrazzo panoramico.

Gli appartamenti al piano terra si sviluppano su due livelli, grazie all'eccezionale altezza degli spazi dei locali originali che ha permesso di realizzare un nuovo piano





mezzanino; la zona living si estende, all'esterno, in accoglienti giardini coperti o terrazze a uso esclusivo. Le abitazioni al primo piano, disposte su un unico livello, sono dotate di ampie aree esterne panoramiche private ricavate in copertura, cui si accede dalla zona giorno attraverso una scala a chiocciola.

Zenit gode di affacci privilegiati: il cortile della Ciminiera e Piazza Emanuela Loi (anche nota come piazza del Teatro), luoghi simbolo del rinnovamento di Manifattura Tabacchi destinati a ospitare ampie aree verdi e attività culturali; lo skyline di Firenze con la cupola del Brunelleschi, il campanile di Giotto e Palazzo Vecchio a poca distanza; i campi coltivati dell'Istituto Agrario, il parco delle Cascine e le colline verdeggianti.

«Il progetto di recupero e trasformazione degli ex spazi industriali di Manifattura Tabacchi, è il risultato di un attento e preciso bilanciamento tra la preservazione degli elementi storici esistenti e l'introduzione di motivi contemporanei funzionali alla sua nuova e mutata destinazione d'uso», hanno dichiarato David Lopez Quincoces e Fanny Bauer Grung. «La scrupolosa attenzione data alla preservazione degli elementi originali, alla creazione di nuovi spazi e all'integrazione della tecnologia moderna riflette un approccio completo e ponderato al rinnovamento e al design. Le tracce dei trascorsi industriali si integrano con la nuova residenza, come se cercassero una parentela, un legame con il luogo. I vecchi opifici diventano parte integrante delle nuove residenze, simbolo di continuità e appartenenza al territorio. Il risultato è un equilibrio delicato tra elementi contemporanei ed elementi fortemente storicizzati. Una scelta prudente consapevole delle criticità del contesto».

A proposito di Manifattura Tabacchi

Manifattura Tabacchi a Firenze è uno dei principali progetti di rigenerazione urbana in Italia: prevede il recupero della storica fabbrica di sigari composta da 16 edifici che saranno trasformati in loft e residenze, spazi direzionali, retail, caffè e ristoranti, uno studentato, un hotel, oltre a ospitare importanti istituzioni come E-RIHS (European research infrastructure for Heritage Science) e Polimoda. Già dall'inizio dei lavori nel 2018, Manifattura Tabacchi promuove un intenso programma di iniziative culturali in spazi temporanei appositamente recuperati, fornendo un esempio concreto di come le aree in via di riqualificazione e il "tempo di attesa" - il periodo del cantiere e della costruzione - possano essere una risorsa strategica per progettare un futuro più sostenibile e inclusivo nelle città. Ad aprile 2023 ha aperto la Factory, polo creativo e workplace all'avanguardia in grado di attrarre una comunità internazionale di professionisti che vogliono lavorare e vivere a Firenze, in un contesto animato da una community vivace e da spazi eco-friendly, tra cultura, moda, arte e design. Il completamento dei lavori è previsto per il 2026. 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. MTDM - Manifattura Tabacchi Development Management Srl è la società di sviluppo e project management che gestisce l'intero processo.



L'interior design

Ispirata alle sfumature calde e terrose del tabacco, la palette di colori è un esplicito omaggio all'originaria funzione produttiva dell'ex Manifattura Tabacchi. Le pareti e i soffitti sono rivestiti da una tonalità color crema, che trasmette un senso di ricercato benessere; i pavimenti in legno di rovere, nella finitura "tostata" dei tabacchi fermentati o invecchiati, contribuiscono a rafforzare l'atmosfera avvolgente degli spazi; alcuni esempi di scale interne, elemento distintivo dell'interior design, sono realizzate in metallo nero, materiale che fa da fil rouge in tutti gli edifici di Manifattura Tabacchi. La luce naturale si diffonde in tutti gli spazi attraverso le ampie finestre. All'interno delle residenze di Zenit, le finiture saranno personalizzabili tra due diversi mood, entrambi caratterizzati da materiali di altissima qualità e arredi Made in Italy forniti da partner di eccellenza. Le soluzioni di arredo proposte nel concept di Quincoces Dragò & Partners sono state selezionate mixando elementi contemporanei e pezzi d'autore, nuance naturali e pennellate di colori più accessi. Il risultato è un equilibrio impeccabile tra anima industriale e vocazione residenziale, in cui ogni elemento contribuisce a trasmettere una sensazione di armonia e calore.

Sostenibilità e verde

Zenit è progettato seguendo i più alti requisiti di ESG e sostenibilità ambientale ed è candidato a ottenere la certificazione ambientale BREEAM Excellent. Tutti gli appartamenti, in Classe A1 o superiore, saranno dotati di impianti tecnologici all'avanguardia e sistemi di recupero e riciclo dell'acqua piovana.

Anche il verde è progettato per garantire una gestione

rispettosa dell'ambiente. Il dialogo cosante tra interni ed esterni, architettura e verde, è infatti uno dei capisaldi dell'intero progetto paesaggistico di Manifattura Tabacchi, che porta la firma dell'architetto Antonio Perazzi. Quincoces Dragò & Partners ha realizzato giardini e terrazze privati per quasi tutte le unità abitative di Zenit, oltre a un ampio giardino condominiale sulla copertura dell'edificio.

I numeri di Zenit

- 34 appartamenti;
- Ca. 4.800 mq tra appartamenti, cantine e distributivo;
- 1.530 mq ca. di aree esterne private (rooftop panoramici, terrazzi, giardini loggiati);
- 600 mq ca. di aree "amenities" a disposizione dei residenti degli edifici 7, 8, 9, 12, a loro volta divise in 400 mq di rooftop garden condominiale e 200 mq tra area fitness, bike storage e pet room.

I numeri di Manifattura Tabacchi

- 350 milioni di euro: investimento complessivo
- 16 edifici esistenti
- 4 edifici di nuova costruzione
- 110.000 mq superficie complessiva di cui:
 - 37.000 mq formazione, uffici e co-working;
 - 35.900 mq residenze e servizi (es. parcheggio);
 - 11.300 mq atelier, laboratori e concept stores;
 - 26.300 mq hotel, student housing, birrificio;
 - + 23.628 mq aree pubbliche.

Quincoces-Dragò & Partners

Quincoces-Dragò & Partners è uno studio di architettura e interior design rinomato a livello internazionale con sede a Milano, specializzato nella progettazione di spazi retail, ospitalità e residenza. Offrendo una vasta gamma di servizi, tra cui progettazione architettonica, interior design, design di mobili e prodotti, oltre a rendering 3D e direzione artistica, lo studio si distingue per la sua attenzione ai dettagli e la capacità di creare ambienti straordinariamente eleganti e funzionali. Fondato nel 2008 da David Lopez Quincoces e Fanny Bauer Grung, due talenti eccezionali con esperienze complementari, Quincoces-Dragò & Partners continua a lasciare un'impronta indelebile nel mondo del design. Con una clientela di prestigio che include marchi iconici come Acerbis, De Padova e Lema, lo studio si è guadagnato una reputazione per l'eccellenza e l'innovazione nel settore del design.