

luglio-agosto 2022

RIVISTA FONDATA
NEL 1979
ANNO XLIV

L'UFFICIO TECNICO

Poste Italiane S.P.A. - Spedizione in abbonamento postale - Aut. n. 372/2019 Periodico ROC - ISSN 0394-8293 - euro 41,00

MENSILE DI TECNICA EDILIZIA, URBANISTICA ED AMBIENTE PER AMMINISTRAZIONI PUBBLICHE PROFESSIONISTI E COSTRUTTORI

Risparmio energetico:
architettura modulare
prefabbricata nZEB

Ristrutturazione edilizia
demo-ricostruttiva:
delocalizzazione sedime

Edifici incompatibili
con gli indirizzi
della pianificazione

Livelli di progettazione
opere pubbliche
e incarichi di collaudo



**LA VOCE
DEL DIRETTORE**



**MAGGIOLI
EDITORE**



Eventi

- 5** Urbanpromo 2022 dall'11 al 14 ottobre a Torino a Cascina Fossata

Patologie edilizie

- 6** Le impermeabilizzazioni dei locali interrati: cosa dicono le norme tecniche internazionali
di Marco Argiolas, Veronica Fiore

Efficienza energetica, tecnologie sostenibili e innovazione

a cura di Fabio Conato

- 10** I livelli di dettaglio nell'approccio BIM based al progetto
di Fabio Conato, Laura Sacchetti, Ilaria Spasari

Giurisprudenza commentata

a cura dello Studio Legale Petrulli

- 19** Le sentenze commentate de L'Ufficio Tecnico

NextGenerationEU

- 27** Il principio Do No Significant Harm (c.d. DNSH) nel PNRR
di Pietro Farinati

Ambiente

a cura di Massimo Busà e Paolo Costantino

- 39** End of waste inerti, la parola alla giurisprudenza
- 40** Sanzioni ambientali
- 41** Traffico illecito di rifiuti
- 42** Responsabilità per illecita gestione di rifiuti: come orientarsi tra dato formale e dato sostanziale
di Massimo Busà

Focus infissi e serramenti

- 45** L'isolamento acustico e il nodo degli infissi
di Massimiliano Aguanno
- 48** Infissi e patologie edili legate alle prestazioni termiche post-installazione
di Daniele Cagnoni

Teoria e pratica professionale

Architettura e ingegneria

- 52** L'architettura dell'ospitalità
di Stefania Zappanico
- 60** Architettura modulare prefabbricata: i requisiti per una struttura modulare nZEB – Parte II
di Rosa Petruzzelli

Direttore Responsabile

Manlio Maggioli

Direttore Scientifico

Ermene Dalprato (Ingegnere, Professore a contratto in "Pianificazione territoriale e urbanistica" Università degli Studi della Repubblica di San Marino)

Comitato Scientifico

Roberto Brioli (Ingegnere, già Direttore compartimentale del Dipartimento del Territorio) – Marco Catalano (Magistrato della Corte dei Conti) – Giuseppe Ciaglia (Avvocato in Roma, professore a contratto di Legislazione delle Opere Pubbliche, Urbanistica ed Edilizia presso l'Università dell'Aquila, docente della S.s.p.a. e della S.s.p.a.l.) – Antonino Cimellaro (Avvocato amministrativista patrocinante in Cassazione) – Pietromaria Davoli (Professore ordinario di Tecnologia dell'Architettura dell'Università di Ferrara) – Aldo Norsa (Già Ordinario di Tecnologia dell'Architettura dell'Università IUAV di Venezia) – Mario Petrulli (Avvocato e Consulente enti locali in materia edilizia e urbanistica) – Elisabetta Righetti (Responsabile U.O. Servizi giuridici-amministrativi del Comune di Rimini) – Stefano Stanghellini (Ordinario di Estimo dell'Università IUAV di Venezia) – Daniele Sterrantino (Avvocato amministrativista – Docente presso le Università LUMSA e LUISS BUSINESS School di Roma) – Valeria Tarroni (Responsabile del servizio pianificazione, edilizia privata e ambiente p.a. di Comune)

Redazione

Mauro Ferrarini

Progetto grafico

Niki Caragiulo

Collaborazioni

Per l'invio di articoli si prega di fare riferimento al seguente indirizzo e-mail: redazionetecnica@maggioli.it oppure Redazione Ufficio Tecnico – Via del Carpino 8, 47822 Santarcangelo di Romagna (RN)

Tutti i diritti riservati

È vietata la riproduzione, anche parziale, del materiale pubblicato senza autorizzazione dell'Editore.

Le opinioni espresse negli articoli appartengono ai singoli autori, dei quali si rispetta la libertà di giudizio, lasciandoli responsabili dei loro scritti.

L'autore garantisce la paternità dei contenuti inviati all'editore mantenendo quest'ultimo da ogni eventuale richiesta di risarcimento danni proveniente da terzi che dovessero rivendicare diritti su tali contenuti.

Direzione amministrazione e diffusione

Maggioli Editore
presso c.p.o. Rimini
Via Coriano 58 – 47924 Rimini
Tel. 0541/628111 – Fax 0541/622100
Maggioli Editore è un marchio Maggioli s.p.a.





Edilizia

- 69** La delocalizzazione del sedime nella ristrutturazione edilizia demicostruttiva
di Francesco Cevolani
- 77** Ristrutturazione edilizia, un altro "ritocco" del legislatore alla definizione
di Paola Minetti
- 86** Questioni di condominio: manutenzione, installazione di tubi sulla facciata e indennità di sopraelevazione
di Giuseppe Bordolli
- 92** La legittimazione della richiesta di titoli edilizi
di Maurizio Lucca
- 101** Le difformità edilizie e la legittimità delle costruzioni
di Marco Campagna
- 108** Abusi edilizi: orientamenti consolidati sul procedimento amministrativo sanzionatorio
di Valeria Tarroni

Professione

- 114** I tre livelli di progettazione di un'opera pubblica e le conseguenze sugli incarichi di collaudo
di Mario Petrulli

- 117** Usi civici, commerciabilità degli immobili e valutazione
di Massimo Moncelli

Sicurezza

- 120** Sicurezza partecipata: le esperienze e il coinvolgimento, ieri e oggi
di Giuseppe G. Amaro, Sabrina T. Tosto

Urbanistica

- 131** Gli edifici "incompatibili" con gli indirizzi della pianificazione
di Claudio Belcari

L'approfondimento

- 138** Il permesso di costruire condizionato: guida ragionata ed esempi
di Mario Petrulli

- 144** **In breve – Rassegna di legislazione**
a cura di Alessandra Mineo

- 148** **In breve – Rassegna di giurisprudenza**
a cura di Alessandra Mineo

- 150** **Quesiti**
a cura dello Studio Legale Petrulli

Servizio abbonamenti
Tel. 0541/628200 – Fax 0541/622595
abbonamenti.riviste@maggioli.it – www.periodicimaggioli.it

Pubblicità

Maggioli ADV – Concessionaria di pubblicità per Maggioli spa
Via Del Carpino, 8 – 47822
Santarcangelo di Romagna (RN)
Tel. 0541/628736 – Fax 0541/624887
e-mail: maggioliadv@maggioli.it
sito: www.maggioliadv.it

Filiali

Milano – Via F. Albani, 21 – 20149 • Tel. 02/48545811 – Fax 02/48517108
Bologna – Piazza VIII Agosto – Galleria del Pincio, 1 – 40126 • Tel. 051/229439 – 228676 – Fax 051/262036
Roma – Piazza delle Muse, 8 – 00197 • Tel. 06/5896600 – 58301292 – Fax 06/5882342
Bruxelles (Belgium) – Avenue d'Auderghem, 68 • Tel. +32 27422821 – Mob. +32 493061872 – e.mail: international@maggioli.it

Registrazione

Presso il Tribunale di Rimini del 19 febbraio 1979 al n. 162

Maggioli spa

Azienda con Sistema di Gestione Qualità certificato ISO 9001:2015

Iscritta al registro operatori della comunicazione

Stampa

Maggioli s.p.a. – Stabilimento di Santarcangelo di Romagna (RN)

Condizioni di abbonamento

I prezzi dell'abbonamento annuale alla rivista "L'Ufficio Tecnico" sono i seguenti (validi dal 1° febbraio 2022):

> rivista in formato cartaceo + digitale Euro 329,00
> rivista in formato digitale Euro 169,00 (comprensivo dell'IVA al 4% da versare all'Erario)

Il prezzo di una copia cartacea della rivista è di Euro 41,00
Il prezzo di una copia cartacea arretrata è di Euro 44,00

I Privati e Liberi professionisti possono attivare un abbonamento annuale alla rivista "L'Ufficio Tecnico" in formato cartaceo + digitale a Euro 179,00 (**Prezzo promo**).

L'abbonamento alla rivista "L'Ufficio Tecnico" dà diritto a ricevere gratuitamente i seguenti Servizi On line:

- Archivio Storico digitale dei precedenti numeri della rivista
- Appalti&Contratti Channel
- Schede operative e Rassegne di giurisprudenza

Per ulteriori informazioni e per scoprire le promozioni attive visiti il sito www.periodicimaggioli.it.

Il pagamento dell'abbonamento può essere effettuato con il bollettino di c.c.p.n. 31666589 intestato a Maggioli spa - Periodici - Via del Carpino, 8 - 47822 Santarcangelo di Romagna (RN) oppure on line collegandosi al sito <http://shop.periodicimaggioli.it>.

L'abbonamento decorre dal 1° gennaio con diritto di ricevimento dei fascicoli arretrati e avrà validità per un anno. La Casa Editrice comunque, al fine di garantire la continuità del servizio, in mancanza di esplicita revoca, da comunicarsi in forma scritta entro il termine di 45 giorni successivi alla scadenza dell'abbonamento, si riserva di inviare il periodico anche per il periodo successivo. La disdetta non è comunque valida se l'abbonato non è in regola con i pagamenti. Il rifiuto o la restituzione dei fascicoli della rivista non costituiscono disdetta dell'abbonamento a nessun effetto. I fascicoli non pervenuti possono essere richiesti dall'abbonato non oltre 20 giorni dopo la ricezione del numero successivo.

Coloro che sono in regola con i pagamenti hanno diritto a richiedere gratuitamente entro l'anno la risoluzione di due quesiti di interesse generale.

I quesiti dovranno essere formulati per iscritto e inviati all'indirizzo e-mail: servizio.quesiti@maggioli.it

www.periodicimaggioli.it

Tutti gli articoli sono disponibili anche on line, in formato PDF, alla pagina www.periodicimaggioli.it. Oltre ad accedere all'archivio storico della rivista, è possibile consultare in anteprima i fascicoli in corso di stampa.

MAGGIOLI EDITORE

www.periodicimaggioli.it

ARCHITETTURA E INGEGNERIA

L'architettura dell'ospitalità

► di **Stefania Zappanico**

Giornalista professionista esperta di Architettura

L'architettura dell'ospitalità dei nostri giorni guarda all'ambiente naturale, alla cultura locale, al recupero e alla valorizzazione dell'impianto storico preesistente: le strutture ricettive si aprono alle città (non soltanto ai propri clienti) e mirano ad offrire esperienze personalizzate e spazi flessibili, sono sempre più integrate nel territorio dove sorgono, all'insegna della sostenibilità ambientale, sociale ed economica

Abbiamo selezionato otto progetti ricettivi in Italia e nel mondo realizzati di recente: un hotel alpino in Trentino, un albergo in un antico monastero sul lago di Garda, una "stanza" sugli alberi della foresta della Lapponia, un residence su un'isola iraniana, creato per combattere il commercio illegale di petrolio, una suite di lusso sottomarina alla Maldive, un albergo sulle Alpi svizzere che coniuga cura della salute e sostenibilità, un hotel affrescato in uno storico palazzo del '500 a Venezia, un progetto ricettivo in Rwanda, all'insegna del rispetto del territorio e della salvaguardia delle popolazioni autoctone.

Icaro Hotel Castelrotto, Bolzano. Architetti: Modus Architects

Nato dalla ristrutturazione di una baita di montagna, tra le piste da sci e le vette innevate delle Dolomiti, a 1.900 metri di altezza, Icaro Hotel si inserisce armonicamente nel paesaggio alpino, con la sua "foresta di colonne lignee". Firmato da Modus Architects, studio molto attento alla sostenibilità ambientale, l'hotel presenta un volume in legno dalle linee stereometriche che si sviluppa orizzontalmente, con una facciata di 55 metri, esposta a sud, rivestita da legno di larice a dente di sega e caratterizzata da un colonnato di pilastri in legno a cavalletto che si diramano sui due piani superiori. Un grande tetto a falda sormonta i pilastri, venendo a costituire un'orditura che, mettendo insieme parti storiche e parti nuove, dà vita ad un corpo architettonico unitario e funziona da robusta corazza contro le intemperie del clima alpino.

Alla struttura originaria della baita sono state aggiunte due nuove ali – una a nord, per gli alloggi del personale, e un'altra ad est, con otto camere – che ricalcano specularmente il corpo principale ad ovest, disegnando così una pianta ad arco. Il piano seminterrato, che ospita il reparto wellness, e il piano terra con reception e ristorante sono in calcestruzzo a vista, con vetrate esposte a nord. Il parcheggio è seminterrato, per evitare la vista delle auto nel territorio naturale. Ai piani superiori si trovano le camere, che godono panorami sull'altipiano, parte del patrimonio naturale Unesco, incorniciati dai parapetti e dalle colonne lignee. Gli interni sono arricchiti da opere d'arte contemporanea, mobili colorati di design e cimeli dei proprietari originari della baita. Al progetto – ha precisato lo studio MoDus – sono stati invitati a partecipare anche gli artigiani locali, che hanno portato la loro *expertise* e conoscenza dei materiali, in relazione al clima montano.



Icaro Hotel. Photo credits Gustav Willeit

Monastero Arx Vivendi Arco, Lago di Garda.**Architetti: Network of Architects (NoA)**

Circondato da un muro di cinta alto sette metri ed affacciato su un grande giardino interno, Monastero Arx Vivendi è un hotel dal carattere “fuori dal tempo”, nato dalla ristrutturazione di parte di un imponente monastero del '600 di cui ha mantenuto inalterati il rigore della grandiosa struttura, i lunghi corridoi ed i soffitti a volta. Il progetto di riconversione dell'ala sud del Monastero delle Serve di Maria Addolorata (le cui suore ancora vivono in ritiro nella parte restante), sito ad Arco, sul Lago di Garda, si è basato sulla riscoperta “*della forza monumentale e della dimensione spirituale di un antico centro monastico*”.

Progettato dagli architetti dello studio NoA, l'albergo ha 40 camere ed è organizzato su tre livelli, in ciascuno dei quali il mantenimento della tipologia tipica del monastero e del disegno dei percorsi interni garantisce “*chiarezza compositiva, statica e visiva*”. Al piano terra, spazi concentrici ed un lungo corridoio ospitano le aree comuni, impreziosite da volte a crociera.

Nel giardino interno è stata realizzata un'area wellness, ispirata al paesaggio agricolo circostante e dotata di sette leggeri volumi in vetro e metallo tra corti verdi, con un “biolago” (specchio d'acqua dal carattere naturale). Al primo piano, ogni stanza è stata ricavata dall'accorpamento di due celle monastiche, allineate lungo un imponente corridoio centrale, con pavimento in cotto rifatto, privo di arredi e sovrastato da un soffitto a travi, lungo 50 metri. Altre camere sono nel monumentale sottotetto, sovrastato da capriate restaurate.

Tutti i materiali usati sono naturali: pietra o legno ed i colori – bianco, grigio e nero – ricalcano la palette tradizionale del monastero. Alcuni pavimenti sono in battuto cementizio, mentre altri conservano il cotto originale. Le pareti hanno un intonaco mosso ed i soffitti e i decori in gesso delle aree comuni sono stati restaurati. “*Assoluto rispetto per l'esistente*” anche per il design d'interni che ha scelto per la reception un grande banco in pietra rivestito di granito e nella sala colazione un lungo tavolo centrale, in stile refettorio.



Monastero Arx Vivendi Arco. Photo credits Andrea Dal Negro

7th Room, TreeHotel Harads, Lapponia. Architetti: Snoetta

7th Room, settima stanza, fa parte del TreeHotel, complesso ricettivo composto da otto “camere” progettate da diversi architetti scandinavi, in diversi stili, tutte sospese sugli alberi della foresta svedese, per offrire un’immersione totale nella natura, garantendo il massimo della sostenibilità ambientale. Costruita nello stile dei tradizionali chalet nordici dallo studio svedese Snoetta, 7th Room consiste in circa 55 m², sospesi a 10 metri di altezza e sostenuti da 12 colonne, per ridurre il peso sugli alberi. La facciata lignea è costituita da pannelli di pino bruciato, il cui colore scuro contrasta con le essenze lignee chiare scelte per gli interni: pavimento in frassino e muri in multistrato di betulla.

Grandi vetrate offrono vedute continue della foresta e del vicino fiume Lule e, a nord, la visione dell’aurore boreale. La terrazza ha un pavimento in reticolato

in corda, con al centro un pino. Allo chalet si accede tramite una scala ed un miniascensore per i bagagli. Le altre “stanze” del TreeHotel includono Biosfera, firmata dallo studio Bjarke Ingels Group (BIG): un cubo di vetro, le cui facciate ospitano 350 casette per uccelli, consentendo agli ospiti di osservarne la vita senza disturbarli, e “Mirrorcube”, progettato da Bolle Tham e Martin Videgard: cubo rivestito totalmente da specchi per mimetizzarsi interamente nella foresta. Per la realizzazione di tutte le “stanze” sono stati utilizzati materiali naturali, resistenti e privi di additivi chimici e tecniche di costruzione rispettose dell’ambiente (nessun albero è stato abbattuto per costruire il progetto). Le camere hanno un buon isolamento termico, riscaldamento a pavimento alimentato da energia proveniente da fonti rinnovabili. Non c’è un sistema di eliminazione dei rifiuti, che viene invece gestito giornalmente per minimizzare l’impatto sull’ambiente.



7th Room. Photo credits Johan Jansson

Majara Residence (Presence in Hormuz 2), Isola di Hormuz, Iran. Architetti: Zav Architects

Duecento cupole in argilla dai colori accesi che spuntano sulla spiaggia di sabbia rossa della rocciosa ed arida isola di Hormuz: Majara residence fa parte di un più ampio progetto, "Presence in Hormuz 2", che vuol fare dell'architettura dell'ospitalità un mezzo alternativo per lo sviluppo economico e sociale della popolazione locale di una zona altrimenti dedita al commercio illegale del petrolio.

L'originalissimo "villaggio" è stato costruito con il sistema del "superbode", o sacchi di terra – una reinterpretazione moderna dell'antica tecnica dei muri a secco in terra battuta, ideata dall'architetto Nader Khalili – in base a cui sacchi tubolari di juta riempiti di argilla vengono sovrapposti e fissati uno sull'altro con filo spinato. Tale tecnica – che è anche antisismica, antiuragano e ignifuga, oltre ad essere utilizzata per rinforzare gli argini dei fiumi contro le inondazioni – è adatta alla creazione di cupole perché il sacco può essere steso in modo circolare andando a formare degli anelli.

Le cupole del residence Majara hanno archi a sesto acuto, sono di diverse grandezze, alcune si intersecano fra loro e non presentano pareti o porte all'interno. Sono dipinte, sia all'esterno che all'interno, con colori che rispecchiano il caratteristico paesaggio na-

turale, ricco di grotte e formazioni rocciose ondulate, che presentano striature e macchie dai colori gialli, blu, verdi e rossi, a causa di un'alta concentrazione di minerali (per cui pure la sabbia si tinge di rosso). Gli spazi sono semiaperti per consentire una graduale transizione dal chiuso all'aperto e le varie tonalità simboleggiano le diverse funzioni delle stanze, rivestendo anche la pavimentazione delle aree esterne. L'utilizzo di un materiale locale e abbondante, come l'argilla (che ha grande capacità termica), e della semplice tecnica del "superbode" ha consentito la partecipazione al processo di costruzione di artigiani locali addestrati *ad hoc*, favorendo così il senso di appartenenza e la coesione sociale. Anche gli arredi sono stati prodotti localmente. *"Il nostro è un processo continuo che mira a costruire fiducia – hanno detto gli architetti iraniani dello studio VAZ – e legami tra i cittadini ed i turisti che incuriositi verranno a visitare il villaggio"*.

Il residence – considerato un manifesto politico di riscatto sociale – può ospitare 85 persone in 15 cupole ricettive, sparse fra le altre cupole adibite a ristoranti, bar e negozi, e copre una superficie totale di circa 10mila metri quadrati. Sull'isola nello stretto di Hormuz non cresce vegetazione autoctona e non c'è acqua potabile (che arriva tramite un acquedotto dalla terraferma).



Majara Residence. Photo credits Soroush Majidi

Muraka, Isola Rangali, Maldives. Architetti: Yuji Yamazaki Architecture

Immersa a metà, come un anfibio, nel mare tropicale dell'isola Rangali, Muraka è una residenza ricettiva a due livelli, di cui uno a 5 metri sotto il livello dell'acqua, che offre l'esperienza di "un'immersione" totale nell'ambiente marino tropicale dell'oceano Indiano.

Il progetto, ideato dagli architetti nippo-americani dello studio YYA Architecture, fa parte del complesso di lusso Conrad Maldives Rangali Island Resort. La zona sottomarina comprende una camera da letto, un'area *living* ed un bagno. La camera da letto è totalmente avvolta da un'ampia vetrata a cupola, realizzata con uno spesso strato ricurvo di acrilico trasparente, che offre vista a 180 gradi sulla fauna marina, mentre la zona living, accanto alla camera, ha una grande vetrata a tutto muro con vista sugli abissi,

dotata di schermi retrattili automatizzati per garantire privacy. È stata costruita a Singapore, utilizzando lo stesso procedimento e lo stesso materiale del produttore giapponese di acquari Nippura Co., usato per il ristorante sottomarino Ithaa, nello stesso resort. Con le sue 600 tonnellate di peso è poi stata trasportata nell'isola con una nave, cercando di minimizzare l'impatto sulla fragile area della barriera corallina, e poi fissata con piloni di cemento. Ci si accede tramite una scala a chiocciola ed un ascensore dal piano superiore, dove si trovano una suite da letto con bagno, una palestra, un bar, una zona *living* ed un alloggio per maggiordomo. Un pontile ad ovest consente di ammirare il tramonto ed un altro ad est offre una piscina a sfioro. Tutti gli interni sono quasi totalmente rivestiti in pelle mentre i pavimenti sono ricoperti con moquette per minimizzare la vista dell'acciaio e del calcestruzzo della struttura.



Muraka, Isola Rangali, Maldives. Photo credits YYA

Waldhotel Obburgen, Svizzera. Architetti: Matteo Thun & Partners

Struttura terrazzata in legno di larice e pietra locale, adagiata sul declivio del monte svizzero Burgenstock: Waldhotel Health and Medical Excellence è un albergo che unisce il concetto di ospitalità alla cura della salute e alla sostenibilità in un'area di 25mila metri quadrati, distribuiti su 9 piani. Immerso nella natura alpina della Svizzera, nei pressi del lago di Lucerna, l'hotel conta 160 camere e offre cure mediche qualificate, piscine, aree wellness e strutture sportive. Con il suo profilo aggettante sul monte, la facciata esposta a sud, si ispira all'architettura povera dei contadini Walser di montagna e alle tecniche edilizie tradizionali ed è realizzata con strutture a gabbione, riempite con pietre recuperate dagli scavi della montagna (sistema semplice ed ecologico, alternativo al calcestruzzo).



Waldhotel Obburgen. Photo credits Andrea Garuti

Tutta la struttura esterna è in legno di larice locale, come il sistema di pergole di cui sono dotate le camere, ispirato ai loggiati delle case tradizionali, con funzioni brise-soleil e frangivento. Tetti piani verdi, vetrate a tutt'altezza e giardini aromatici presenti in tutti i piani garantiscono un continuo dialogo con la natura circostante, mentre la scelta di materiali naturali, arredi semplici e colori caldi rafforza la fusione tra interno ed esterno. L'area wellness si sviluppa su 1.600 m² e ospita piscine interne ed esterne, una zona relax affacciata sul panorama alpino e separata dall'area umida da una leggera struttura in legno di larice a doghe mobili che consente una vista continua. L'acqua per le piscine e l'impianto di irrigazione proviene dalle acque del lago.

Il progetto dell'architetto Matteo Thun prevede che, con il passare del tempo, la natura avvolga di verde la struttura lignea, in fusione totale con l'ambiente.

Hotel Palazzo Nani, Venezia. Architetti: Venice Plan Ingegneria

Un antico palazzo veneziano, affacciato sul canale Cannaregio a Venezia, ospita Palazzo Nani Venice, recentemente aperto come albergo di lusso dal brand internazionale, Radisson Collection Hotel.

L'opera di ristrutturazione della nobile residenza cinquecentesca ha puntato a trovare un equilibrio tra la conservazione della maestosa struttura originale e le esigenze di un hotel contemporaneo concepito come luogo di ospitalità aperto alla città lagunare – e non come luogo chiuso ed esclusivo – quindi fruibile da chiunque desideri godere delle aree comuni o scoprire il giardino segreto.

Il progetto di trasformazione, da scuola ad hotel di lusso realizzato da Venice Plan Ingegneria, ha creato 52 camere tutte diverse tra loro e adattabili ad esigenze diverse e spazi comuni ampi e luminosi, con pavimentazione in terrazzo veneziana originale. Ai piani superiori, i saloni nobili, arricchiti da affreschi, fregi e decorazioni, si affacciano sulle acque del canale e sul verde del giardino. Le tonalità degli interni, a cura dello studio Marco Piva, richiamano i colori delle decorazioni del palazzo, le cromie dell'acqua del canale e gli interni delle gondole: tutto "è stato studiato e progettato con l'intenzione di trovare un richiamo alla città di Venezia... mantenendo intatta la cornice storica dell'hotel ed arricchendola con un linguaggio di elegante contemporaneità". I piani sono



Hotel Palazzo Nani. Photo credits Andrea Martiradonna

collegati da due nuovi ascensori, in aggiunta agli scaloni storici monumentali. È stata anche ricavata una palestra da una stanza affrescata.

Il restauro conservativo ha ridato luce agli stucchi dei saloni (attribuiti ad Alessandro Vittoria della fine del '500), agli affreschi e alle decorazioni, ed ha riportato in vista un ciclo decorativo di fine '800 che adorna le pareti del salone del secondo piano (attribuibile a G.C. Bevilacqua). La facciata, scandita da gioco d'archi e stemmi in pietra d'Istria, è stata valorizzata da 'un accento di luce' che rende visibile la sua bellezza anche di notte.

Progetto Capanne, Isola Nkombo, Rwanda. Progetto a cura di Sextantio

Piccolo borgo di capanne costruite con tecniche tradizionali locali sulle rive del lago Kivu, nell'isola ruandese di Nkombo, Progetto Capanne fa dell'elemento antropologico locale *“il perno del suo modello di ospitalità per cui il turista entra in punta di piedi per condividere esperienze di vita con la popolazione locale, senza devastare il fragile equilibrio sociale e culturale della zona”*.

Ideatore del progetto è Daniel Khilgreen, fondatore della onlus Sextantio, a cui fanno capo anche gli alberghi diffusi di Santo Stefano di Sessanio e dei Sassi di Matera.

“Il vero valore aggiunto dei nostri alberghi diffusi è la reciproca integrità tra il territorio ed il suo patrimonio storico-culturale e la sfida del Progetto Capanne – spiega Khilgreen – è mantenere l'equilibrio sociocul-



Progetto Capanne, Isola Nkombo, Rwanda. Photo credits Sextantio

turale del territorio, per salvaguardare la dignità delle popolazioni, evitando di trasformarle in masse di questuanti o di venditori di gadget turistici, come avviene in molti resort africani”.

Due capanne, inaugurate a maggio, sono state realizzate con tre diversi tipi di paglia locale e fusti di giovani alberi d'eucalipto utilizzando tecniche costruttive tradizionali sulla base del materiale conservato presso il Museo Etnografico di Butare. Oltre alle capanne, il minivillaggio ha una zona conviviale, una

cucina tradizionale a vista, più la casa del guardiano e quella della famiglia locale che gestisce una piccola azienda agricola. All'interno delle capanne si dorme su letti di stuoia e materassi di paglia a strati. I bagni hanno tutti i comfort occidentali. La vicina spiaggia privata, sul lago balneabile, ha un pontile per l'attracco delle canoe che in 45 minuti trasportano nell'isola i visitatori che arrivano all'aeroporto di Kamembe. Il ricavato dell'attività serve a finanziare le assicurazioni sanitarie per la popolazione locale.

Gli alberghi diffusi di Sextantio sono esempi di un'architettura dell'ospitalità che, “senza costruire”, crea strutture di grande fascino, dando nuova vita a luoghi della marginalità, cioè a borghi e paesi abbandonati, nel massimo rispetto dell'ambiente socio-culturale. La ‘*vision*’ di Daniel Khilgreen, fondatore di Sextantio, si basa sulla riscoperta e sulla rivitalizzazione del “patrimonio storico minore”, recuperando i fabbricati esistenti, evitando nuove edificazioni e coinvolgendo la popolazione locale.

Grotte della Civita, Matera: 18 stanze, più uno spazio comune, create con il recupero di 18 grotte a dirupo, alcune di eccezionali dimensioni, e di uno spazio comune in un'antica chiesa rupestre. Gli spazi originari, “luoghi dal richiamo ancestrale”, sono stati conservati integralmente, mettendo in luce “*la primordiale essenza materica della pietra delle caverne*”. Lo straordinario complesso è collocato nella parte più alta e più antica dei Sassi, a strapiombo sul torrente Gravina, di fronte al parco della Murgia e alle sue chiese rupestri. Oltre agli spazi originari sono state conservate anche le tracce dell'uso rituale-religioso e di sussistenza agricola e pastorale formatesi nel tempo.

Santo Stefano di Sessanio, Abruzzo: albergo diffuso con 27 camere, due ristoranti, sale per trattamenti, cappella e terrazza panoramica, in un borgo medievale, a 1.250 metri di altitudine, sulle montagne del parco nazionale Gran Sasso.

Il progetto di recupero e ridestinazione ricettiva ha voluto conservare “*l'integrità del borgo storico e del territorio*”, senza perdita di identità territoriale. La destinazione d'uso dell'originaria organizzazione domestica è stata preservata, sono stati occultati gli impianti e la tecnologia, è stato utilizzato esclusivamente materiale architettonico di recupero ed è utilizzato l'arredamento povero della montagna abruzzese. Le tracce del vissuto sedimentate negli intonaci e nelle stratificazioni del costruito sono state preservate per garantire la sopravvivenza dell'anima autentica dei luoghi.