

REALTY

Norme e progetti alberghieri

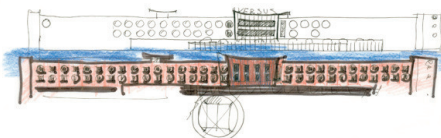
Al via una serie di contributi sul tema legislazione e interventi immobiliari nell'hôtellerie

di VITTORIO PEDROTTI E MARCO OBERTI

Quali normative per l'attivazione e la gestione dell'operatività rivolta a interventi sui beni immobiliari nel settore alberghiero. È questo il tema di una serie di interventi che gli architetti Vittorio Pedrotti (già curatore della nostra rubrica dedicata all'hotel building, al design e alla tecnologia) e Marco Oberti proporranno ai nostri lettori, in questo e nei prossimi numeri di Job in Tourism, per aiutarli a sostenere un'interlocuzione corretta con le figure professionali che svolgono una funzione di interfaccia con gli organi della pubblica amministrazione. In questo primo appuntamento, in particolare, si parlerà del quadro generale, mentre nei prossimi si entrerà nel merito di aspetti più specifici. Nel box a fianco, infine, i due architetti presentano in breve il progetto di percorso.

Il corpo normativo, che interessa la realizzazione di qualsiasi intervento edilizio sul territorio, è estremamente vasto e articolato e coinvolge numerosi enti a cui sono demandati compiti di pianificazione, di programmazione, di normazione e di controllo: ciò è vero in generale e lo è anche nel caso della realizzazione di una nuova struttura alberghiera.

In via preliminare, il quadro generale è fornito dalla



Un progetto sviluppato dallo studio di architettura Vittorio Pedrotti per un centro congressuale a Varese

Identikit dello studio

WWW.VITTORIOPEDROTTI

La progettazione di strutture alberghiere è la principale specializzazione dello studio dell'architetto Vittorio Pedrotti Attivo in Italia in questo campo dal 1982, Pedrotti ha lavorato in Inghilterra e a Parigi in importanti studi di architettura, sviluppando progetti dedicati al comparto dell'hôtellerie.

L'architetto Marco Oberti ha sviluppato la sua attività professionale nel campo della progettazione civile e della pianificazione urbanistica; si è inoltre particolarmente dedicato ad attività di consulting, rivolta sia a enti pubblici sia a operatori privati, in materia normativa e procedurale, anche con riguardo a verifiche e valutazioni di fattibilità tecnica ed economica di iniziative immobiliari.

All'interno del sito sono visibili alcune delle progettazioni sviluppate in questi anni dallo studio.

Il percorso in breve

In questo e nei prossimi numeri vorremmo proporre una serie di approfondimenti che, rivolgendosi a una particolare e specifica categoria di fruitori, da individuare negli operatori dell'impresa alberghiera (siano essi gestori di patrimonio immobiliare proprio piuttosto che promotori di nuovi interventi), vada a focalizzare le procedure necessarie ad attivare e a gestire l'operatività rivolta a interventi sui beni immobiliari nel settore ricettivo.

Una qualsiasi iniziativa di tipo edilizio, pensato per un immobile a destinazione alberghiera, deve infatti, come evidente, sottoporsi a tutte le dispositivi che ordinariamente normano, regolano e attuano il processo di autorizzazione, realizzazione, manutenzione, adeguamento di un manufatto edilizio a destinazione, appunto, alberghiera.

Lo scopo di tali articoli è quindi quello di fornire un contributo destinato a un'utenza specifica e specializzata: uno strumentario idoneo, cioè, a permettere all'operatore alberghiero di sostenere un'interlocuzione corretta con le figure professionali, che dovranno essere la sua interfaccia presso gli organi (per loro natura numerosi ed emanazione di enti vari e differenziati) della pubblica amministrazione, nei confronti della quale l'ipotesi di intervento dovrà andare a confrontarsi per poter giungere, come esito

finale, alla realizzazione dei desiderata dell'operatore medesimo.

Con queste premesse il saper affrontare positivamente i vari passaggi legati alle verifiche di fattibilità urbanistica ed edilizia, all'individuazione delle peculiarità del luogo, alle caratteristiche della futura clientela, alla previsione di strutture e servizi particolari legate al genius loci, alle possibilità di inserirsi in particolari nicchie di mercato, costituiscono elementi imprescindibili e qualificanti della formalizzazione di un progetto generale corretto, da cui declinare i necessari progetti edilizi e impiantistici, e conseguentemente i progetti comunali, e quindi il percorso necessario all'ottenimento dei dovuti permessi di edificazione.

Alle riflessioni sopra esposte deve assolutamente accompagnarsi, come esponevamo prima, la declinazione di una serie di valutazioni economiche di fattibilità, nella realizzazione dell'intervento e dello sviluppo di modelli di gestione nel breve e medio periodo; si tratta di un processo doverosamente da compiersi in parallelo a ogni altra fase di progettazione materiale della struttura, sia essa nuova, esistente o assoggettata a restyling, privilegiando un vicendevole e continuo flusso di informazioni input-output tra operatore committente e team di progettazione.

strumentazione urbanistica, perlopiù di emanazione delle amministrazioni locali, che individua il cosa e il quanto potrà essere realizzato su una determinata area: è il confronto con tali prescrizioni il primo livello di verifica da effettuare allo scopo di ipotizzare la realizzazione di una futura struttura alberghiera. In altre parole, è necessario verificare se l'area di interesse dell'operatore è compatibile con l'insediamento della funzione albergo.

Una volta che si è verificata la sussistenza di tale prerequisito, l'incrocio dei diversi livelli di normazione urbanistica consentirà di determinare il quanto si potrà realizzare: viene così individuato quello che

i tecnici chiamano potenzialità edificatoria di un'area, che altro non è che cubatura edificabile, appunto, di un'area. La declinazione di tale quantità, in altre parole il disegno del volume della scatola dell'edificio, consentirà



Marco Oberti

quindi, per successivi approfondimenti, di progettare sempre più nel dettaglio l'edificio in cui dovrà andare a insediarsi la nuova struttura alberghiera.

In estrema sintesi, si può descrivere il processo come una serie di zoomate successive che, partendo dalla quantificazione determinata dalla norma urbanistica,

attraverso la rispondenza alle varie disposizioni riconducibili a regolamenti edilizi, regolamenti d'igiene, normative relative alla realizzazione degli impianti, concorre alla stesura del progetto (ci piace piuttosto dire del buon progetto), che va in tal modo a configurare l'edificio che vogliamo andare a realizzare.

L'impianto volumetrico, la forma, l'aspetto della facciata dovrà quindi essere conseguito attraverso una corretta declinazione, interpretazione e integrazione delle diverse normative che i vari livelli di governo e controllo del territorio impongono all'attività di progettazione.



Vittorio Pedrotti