

# Mercato

RIQUALIFICAZIONI

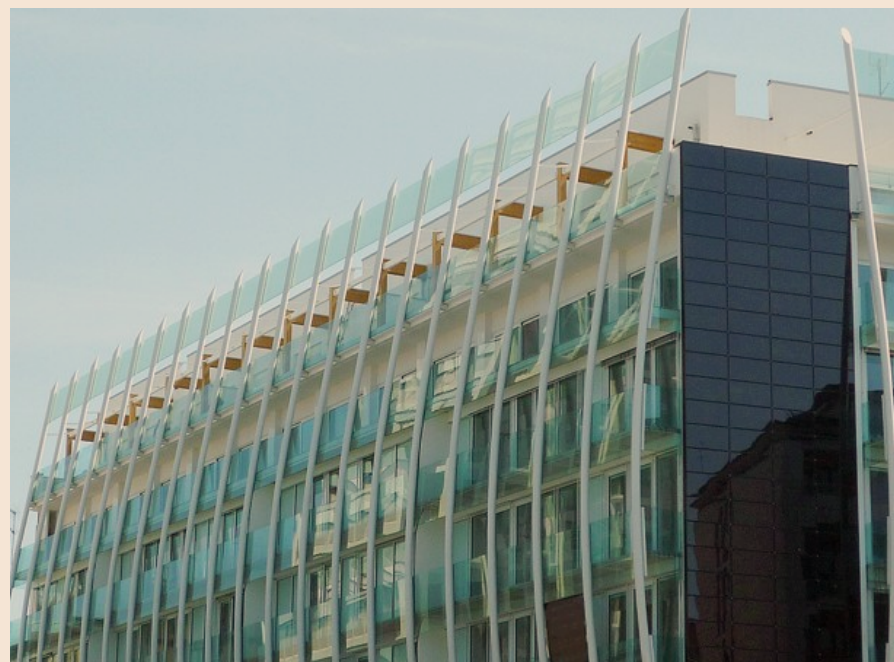
## Sopraelevazione in legno: veloce, leggera e antisismica

Crescono gli esempi di recupero che sfruttano la versatilità delle nuove tecniche

di **Maria Chiara Voci**

● Gli esempi non mancano. Coinvolgono tipologie di immobili e contesti notevolmente differenti. Tutti raccontano l'impiego del legno in una sopraelevazione, con interventi contenuti sotto l'aspetto dell'impatto, anche ambientale, del cantiere e del tempo di esecuzione delle opere.

Siamo a Bressanone, sopra il convento di Novacella. Qui una villa esistente è stata ristrutturata, messa a norma e sopraelevata di due piani dall'azienda trentina Wolf Haus: la struttura in legno, aggiunta all'edificio originario, ne è diventata un elemento caratteristico e distintivo, fino ad avvolgerlo in una sequenza continua di linee, che accompagna lo sguardo. Spostiamoci in un luogo del tutto differente: siamo a Padova, in Largo Europa, ai margini del centro storico della città. Rubner Objektbau, divisione dell'omonimo gruppo dedicata ai progetti su grande scala, ha riqualificato un immobile terziario degli anni Cinquanta, rivestendo le facciate con pannelli solari di ultima generazione e ha sopraelevato in legno il piano di copertura, dando vita a tre appartamenti di pregio in bioedilizia per un totale di 1.500 metri cubi, su progetto dell'architetto Gianmaria Scalcon. Il cantiere è durato solo tre mesi. A Revine Lago, in provincia di Treviso, lo studio dell'architetto Daniele Menichini ha "aggiunto" un nido di legno, dalle linee moderne, sopra una costruzione anni Ottanta, migliorando le prestazioni antisismiche com-



Nuova vita ai palazzi. La sopraelevazione in legno di Rubner Objektbau in Largo Europa a Padova

pletive del fabbricato. Ancora a Caorle (Venezia), la Gandelli House ha ampliato una struttura ricettiva esistente in x-Lam, inserendo una trentina di nuovi alloggi in sopraelevazione: qui, la sfida, è stata la rapidità. Per eseguire i lavori è stato, infatti, sfruttato il poco tempo a disposizione fra la fine di una stagione turistica e l'inizio di quella successiva.

Quando si parla di sopraelevazioni, il legno non è del resto solo una scelta di campo, dettata da ragioni "etiche" o estetiche. «Al contrario - spiega Stefano Moravi, direttore tecnico di Lignius, associazione che rappresenta una quota del comparto delle aziende attive nella prefabbricazione di case in legno - spesso si tratta dell'unica strada percorribile. Soprattutto in un Paese come l'Italia, non sono rari i casi in cui, pur esse-

sendoci sulla carta le cubature per eseguire un ampliamento o una sopraelevazione, non si può procedere per ragioni statiche. Ma se il peso di un mattone varia in genere fra 1,4 e 1,8 chili al decimetro cubo, per il legno siamo intorno a 0,45 chili. Un terzo in meno. Il vantaggio è evidente». La flessibilità e duttilità dei materiali, oltre alla componente di prefabbricazione e assemblaggio a secco, sommano altre caratteristiche positive. «Senza la necessità di fare impiego di acqua, il cantiere è pulito - prosegue Moravi - oltre che rapido nell'esecuzione».

A dare una spinta alle sopraelevazioni, negli ultimi anni sono intervenute di certo norme come il Piano casa (che, a seconda dei territori, ha consentito aumenti di volumetria in deroga ai Prg), oltre che gli incentivi fiscali per chi ristruttura o riqualifica

sotto l'aspetto energetico. Tuttavia è bene chiarire che, se ad esempio in caso di piccoli interventi di recupero dei sottotetti il contenimento dei nuovi carichi al di sotto della soglia fissata dalla legge del 10% evita, spesso, l'obbligo di adeguamento sismico dell'intero immobile in cui si interviene, in caso di vera e propria sopraelevazione - anche se eseguita in legno - il contesto è molto diverso. Per essere a norma, una sopraelevazione deve essere compatibile con il piano urbanistico locale, non deve diminuire l'aria o togliere luminosità ad altre costruzioni, non deve deturpare l'aspetto originario di un edificio. Inoltre, deve essere coerente con le norme antisismiche: a monte di ogni cantiere, vanno verificate le capacità statiche della struttura e delle relative fondamenta, così come va valutata l'eventuale sagoma da dare al nuovo volume, così da renderlo compatibile con il preesistente.

«Ciò di cui sono convinto - prosegue Moravi - è che occorrerebbe, oggi, iniziare a cambiare prospettiva e a pensare alle sopraelevazioni non tanto come un'opportunità per creare un locale in più, ma come l'occasione di dare vita a importanti operazioni di recupero dell'esistente. Ad esempio, nei centri consolidati delle nostre città così come nei paesi che costellano il nostro territorio, le nuove volumetrie realizzabili potrebbero fornire ai condomini, come risultato di una valorizzazione immobiliare, quelle risorse economiche necessarie per affrontare profonde riqualificazioni dei propri palazzi. Così sarebbe possibile innescare un processo virtuoso».

Per ciò che riguarda infine l'aspetto dei costi, a seconda della tecnologia scelta e della qualità dei materiali, sopraelevare in legno può richiedere investimenti di tipo molto diverso, con prezzi che vanno dai 1.400 fino a superare i 2 mila euro al metro quadrato. «In linea - conclude Moravi - con il mercato delle costruzioni più tradizionali in laterocemento».



Milano Alta. Un rendering del progetto dell'hotel da circa 400 camere di Motel One previsto per lo sviluppo disegnato da Vitali-Stam per il Portello a Milano

SVILUPPI

## Motel One firma per un hotel a Milano

di **Paola Dezza**

● È stato firmato due giorni fa l'accordo definitivo tra Motel One e il gruppo di costruzioni Vitali per realizzare un albergo, il primo in Italia del gruppo tedesco di budget design hotel, nell'ambito del progetto "Milano Alta" del gruppo Vitali-Stam per la riqualificazione del Portello. Un progetto che in realtà sembrava avviato verso un nulla di fatto solo un mese fa, ma che adesso potrebbe ripartire. Il Comune ha chiesto, infatti, delle integrazioni presentate da Vitali proprio nella giornata di venerdì scorso.

L'hotel "Milano Alta" sarebbe il primo di una serie in Italia, Paese ritenuto interessante dal gruppo Motel One, che alla fine del 2016 aveva un portafoglio di 55 hotel (oltre 14 mila camere), che diventeranno 83 con quelli in pipeline. Concentrato in Germania - solo a Monaco ci sono dieci strutture -, il gruppo tedesco si colloca nel segmento design hotel (con una tipologia di stanze medio-alta ad un prezzo contenuto). Sono 15 gli hotel fuori dal Paese e in alcune Nazioni il gruppo ha scelto di investire direttamente. Presente con la sua formula low cost a Londra, Amsterdam, Praga, Vienna e Berlino, per citare alcune città, la società possiede direttamente 24 alberghi.

«Abbiamo firmato per realizzare un hotel da 400 camere a Milano - dice Ulrich De-

metz, direttore sviluppo Italia & Svizzera di Motel One - e la città si presta a ospitare diverse strutture grazie a un flusso turistico che ogni anno conta dieci milioni di visitatori. Il nostro accordo prevede la locazione (25 + 10 anni) degli spazi, mentre Vitali si occuperà di costruire gli immobili. Noi ci occuperemo anche gli arredi».

La strategia nel nostro Paese per quali obiettivi viene declinata? In Italia, sottolinea Demetz, non è possibile definire una pipeline precisa per via dei tempi sempre incerti. Ci sono però diverse città che interessano il gruppo: «quelle con oltre un milione di turisti ogni anno» dice. «Il nostro concetto di budget design hotel accoglie clienti dai 18 agli 85 anni - dice ancora -. Non facciamo differenza tra business e leisure». Nel 2016 il gruppo Motel One ha registrato un fatturato di 360 milioni di euro e un utile netto di 90 milioni (77 milioni l'anno precedente).

«La partita del Portello si è inaspettatamente riaperta, almeno così ci auguriamo - dice Massimo Vitali, presidente del gruppo omonimo -. Abbiamo presentato le integrazioni richieste venerdì, dopo avere incontrato i rappresentanti del Municipio 8 e avere declinato i servizi che sono stati richiesti dai residenti. Se tutto va bene i lavori potrebbero partire in 90 giorni. Per la realizzazione prevediamo 18-24 mesi di lavoro».

Sarà l'ultimo capitolo della storia infinita del Portello?

© RIPRODUZIONE RISERVATA



### PRATI FISCALI - ROMA Piastra commerciale a reddito

Piastra commerciale a reddito di complessivi 5.800 mq locata a supermercato Conad con autorimessa al piano interrato. Possibilità di acquistare ufficio di 300 mq nello stesso stabile. **Redditività annua del 7%**. Ape G.

Codice 8999



### PINCIANO - ROMA Intero stabile a reddito

Prestigioso intero stabile di 3.550 mq distribuiti su 5 piani fuori terra oltre un piano seminterrato ed un piano copertura. Attualmente locato ad un tenant istituzionale con **reddito del 5,5%**. Ape G.

Codice 3523



### SAN PIETRO - ROMA Albergo

In posizione strategica albergo di 2.000 mq con 140 camere da dove si può godere di una vista unica. Completa la proprietà un'area esterna destinata a parcheggi. **Disponibilità di altri alberghi su Roma**. Ape G.

Codice 2382



### PINCIANO - ROMA Interi stabili uso ufficio

In zona di prestigio immobile di circa 2.500 mq in buono stato e in parte locato, si presta per essere locato a multi-tenant. **Altra disponibilità di cielo/terra libero di 2.000 mq oltre 1.500 mq di spazi esterni**. Ape G.

Codice 8739



### MILANO Interi stabili a reddito

Centro direzionale di complessivi 40.000 mq locato a multi-tenant con **reddito del 7%**. Altra disponibilità di intero stabile di circa mq 20.000 locato a tenant istituzionale con ottimo reddito. Ape G.

Codice 7520



### CASTEL GANDOLFO - LAZIO Albergo

Sulla sommità del lago di Castel Gandolfo albergo ristrutturato con **panorama assolutamente unico**. Ampio ristorante adatto per grandi ricevimenti. La proprietà può essere convertita in casa di riposo di lusso. Ape G.

Codice 5260



### ROCCARASO - ABRUZZO Albergo

In posizione panoramica sui monti abruzzesi vicinissimo alla località di Roccaraso, esclusivo **Charme Relais** su tre livelli con centro benessere. Completa la proprietà uno stabile da ristrutturare di 100 mq. Ape G.

Codice 8758



### ANAGNINA - ROMA Presidio sanitario

Immobile di 1.250 mq oltre giardino di 500 mq e balconi e terrazze per un totale di 320 mq. Attualmente utilizzato come **casa di riposo** può essere trasformato in struttura RSA. **Ottimo reddito annuo**. Ape G.

Codice 5379

Al di là del mestiere, la passione e una costante ricerca della qualità.

La passione per il nostro lavoro. La qualità dei nostri servizi.



SEDE DI VIALE PARIOLI  
Viale Parioli 37/A  
00197 Roma  
tel 06/3297036  
FAX 06/36301441  
Head Quarters



segreteria@tft.net



BUILDING MANAGEMENT  
GESTIONE E SERVIZI IMMOBILIARI

SEDE DI PIAZZA DI SPAGNA  
Piazza di Spagna, 54  
00187 Roma  
Tel 06/6798688  
Fax 06/36301441  
Representative Office



www.tft.net