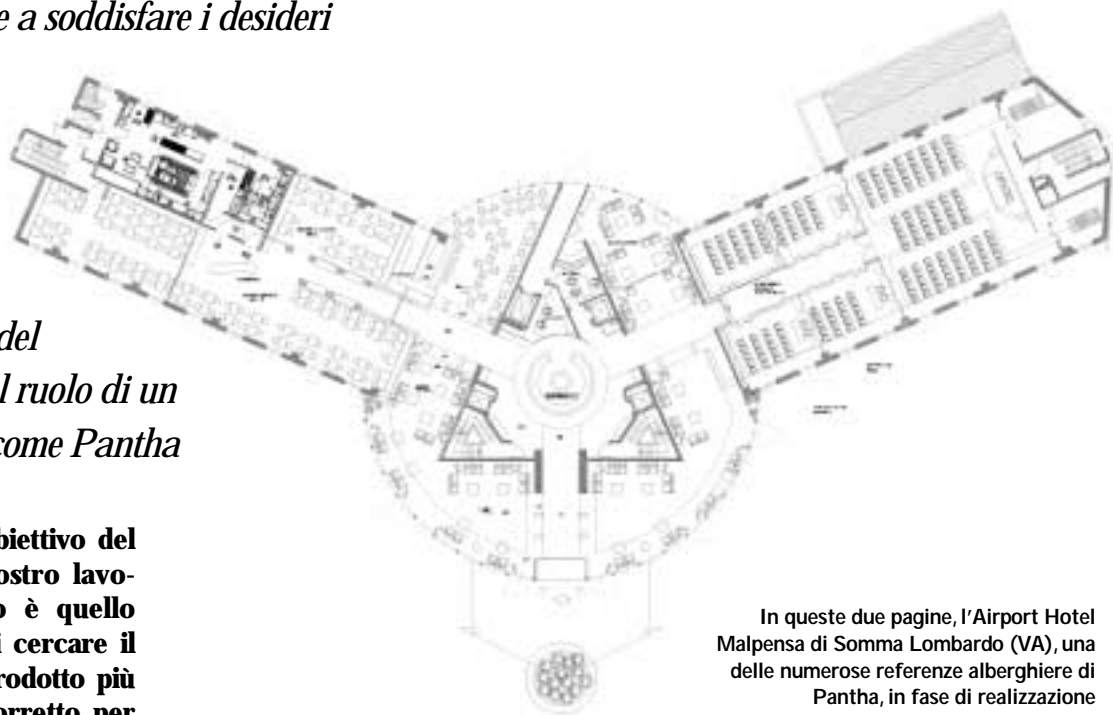


Pantha General Contractor

Il Progetto

Che si tratti di una ristrutturazione o di una nuova realizzazione alberghiera, bisognerebbe sempre partire da un progetto di fattibilità che individui i target di clientela ideali per la location e le ambizioni di mercato della struttura ricettiva. Solo a quel punto si può procedere con la realizzazione dei lay out dell'edificio che, oltre a soddisfare i desideri della committenza e le aspettative degli ospiti, deve prevedere idonei spazi e servizi che ottimizzino il lavoro del personale. Questo è il ruolo di un General Contractor come Pantha



“L’obiettivo del nostro lavoro è quello di cercare il prodotto più corretto per

il nostro cliente” esordisce la dottoressa Maria Rosa Marchetti, uno dei titolari dell’azienda di Maserà di Padova specializzata nella realizzazione e ristrutturazione di alberghi a partire dal progetto di fattibilità, condizione ideale per esprimere la cultura progettuale dell’azienda. Amministratore unico di Pantha General Contractor è l’architetto Gianni Rossi.

Dottoressa Marchetti, qual è la differenza fondamentale tra l’arredo a uso domestico e quello alberghiero?

“Si tratta di due modi completamente diversi di concepire lo spazio, in termini sia di estetica sia di funzionalità. Se l’arredo domestico è il risultato di una sovrapposizione di singoli elementi, scelti in tempi e modi diversi legati alla storia individuale e familiare di ciascuno di noi, in un albergo le soluzioni di interior design sono e devono essere finalizzate innanzi-

In queste due pagine, l’Airport Hotel Malpensa di Somma Lombardo (VA), una delle numerose referenze alberghiere di Pantha, in fase di realizzazione

tutto alla realizzazione di uno strumento di lavoro, che come tale deve rispondere a precisi obiettivi di marketing e di gestione d’impresa. Ecco quindi che, dal punto di vista estetico, il cliente d’albergo deve percepire un’atmosfera che sia sia accogliente, ma che al tempo stesso consenta di esprimere un’immagine efficace dell’hotel, attraverso l’esperienza di un ambiente ‘diverso dal quotidiano’ e, come tale, facilmente ricordabile; nel contempo, l’arredo deve essere in grado di garantire un’ergono-



bilancio di un esercizio alberghiero, che come tale deve essere controllato, come in qualsiasi altra azienda, al fine di offrire un servizio competitivo attraverso il minor costo d'impresa. È proprio per questo motivo che Pantha parte sempre dalle necessità gestionali della singola azienda-albergo per la definizione del concept d'arredo. La scelta dei materiali dipende anche dalle dimensioni della struttura in rapporto al personale addetto alle pulizie, ed è determinata, tra le altre cose, in modo tale da garantire la massima rapidità ed efficacia di riassetto dell'ambiente.”

La vostra azienda porta avanti da anni il concetto di “arredo su misura”. Oggi tuttavia, questa espressione appare spesso inflazionata e non sono poche le fabbriche di mobili che dichiarano di lavorare “su misura” anche per il settore alberghiero. In cosa si differenzia il “su misura” di Pantha?

“Realizzare interni di albergo su misura ha un significato preciso: progettare, fabbricare e coordinare ogni elemento estetico visibile nell'ambiente, al fine di creare un prodotto finito che noi amiamo definire come ‘atmosfera’. Questo significa che una buona azienda di contract deve essere in grado di progettare e realizzare l'ambiente nella sua completezza, non limitandosi alla sola parte mobiliario ma dimostrando di poter personalizzare anche elementi diversi quali corpi illuminanti, tendaggi o accessori, che non possono essere semplicemente scelti ‘da catalogo’ ma debbono essere realizzati ogni volta in modo diverso, in funzione delle esigenze della committenza e – soprattutto – in modo assolutamente coordinato. Purtroppo, la famosa legge di Gresham – la moneta cattiva che caccia quella buona – ha portato negli ultimi dieci anni a un netto fraintendimento del concetto di ‘arredo su misura’. Quando alla fine degli anni '70 fummo tra i primi in Italia a introdurre l'idea del ‘contract alberghiero’, concetto peraltro già presente da anni nel mondo anglosassone, ci presentavamo sul mercato attraverso un neologismo che ci identificava in maniera precisa: un'azienda nata e operante esclusivamente nel settore turistico-ricettivo, che propone una competenza specifica di interior design.

Oggi purtroppo è sufficiente una ricerca su internet per verificare come il concetto di contract alberghiero – e conseguentemente di ‘arredo su misura’ – sia fin troppo inflazionata e

applicabile praticamente a tutto: dalle forniture di sedie ai materassi da comperare in stock. Questo ha consentito a molte fabbriche di mobili, assolutamente prive di una competenza specifica nel settore turistico-ricettivo, di proporre arredi nati per un utilizzo prettamente domestico a realtà di tipo alberghiero: si tratta quindi di un concetto parziale di ‘arredo su misura’, che parte quasi sempre dall'adattamento di modelli standard e prodotti in serie per un mercato di massa. Ne consegue che la presenza del mobilio non sempre sia coordinata correttamente con l'illuminazione o con le finiture, che i materiali utilizzati – quasi sempre truciolare o MDF – siano difficilmente adeguati ai livelli di usura di un albergo e che le dimensioni degli elementi – armadi, scrivanie, ecc. – siano spesso sproporzionati rispetto alle effettive esigenze dell'ospite.”

Una sorta di “preponderanza del mobilio” che non sempre è supportata da un adeguato livello qualitativo o da reali fattori estetici...

“Il mobilio è una parte fondamentale dell'arredo; noi stessi, all'inizio degli anni '80, abbiamo scelto di dotarci di uno stabilimento di produzione per realizzare direttamente gli arredi per gli alberghi da noi progettati. Peraltro gli arredi Pantha sono prodotti da maestranze artigianali che, pur servendosi dei macchinari e delle tecnologie più avanzate, operano attraverso scelte e metodi che hanno radici profonde nella tradizione. La differenza sostanziale tra Pantha e una qualsiasi fabbrica di arredi è che la nostra società non ‘vende mobili’, ma ‘realizza atmosfere’. Questo significa che il mobile, pur realizzato interamente in casa, deve essere studiato al fine di mantenere un corretto equilibrio con gli altri elementi presenti nell'ambiente, senza il rischio di diventare preponderante o, al contrario, scarsamente valorizzato.”

E dal punto di vista strutturale quali sono i punti chiave che vengono affrontati?

“Per la partizione delle camere utilizziamo la tecnica del cartongesso a cinque lastre, che garantisce una perfetta insonorizzazione sia nei confronti dei corridoi che delle altre camere. È una tecnica che consente di lavorare con tempi molto brevi e una notevole precisione considerando che oggi si lavora in generale con maestranze edili meno qualificate rispetto ad alcuni decenni fa; in pratica viene impie-



mia funzionale studiata ad hoc per l'utilizzo ricettivo, dove ogni aspetto – dalla distribuzione degli elementi alla finitura del mobilio – è previsto in funzione della praticità di utilizzo tanto da parte del cliente quanto del personale addetto alle pulizie.”

Un fattore, quest'ultimo, il cui risvolto economico non è indifferente...

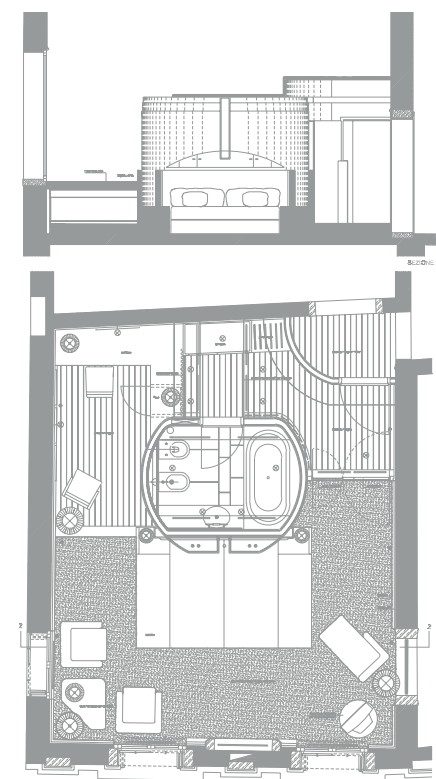
“Senza dubbio. D'altra parte, il costo orario del personale è una voce non irrilevante del



Nelle foto, Palazzo Ruzzini di Campo Santa Maria Formosa (VE), altra struttura ricettiva progettata da Pantha



gata una doppia struttura metallica all'interno della quale vengono inseriti del materiale isolante e ben cinque lastre di cartongesso. Si ha un elevato coefficiente di insonorizzazione. Altro vantaggio è il facile inserimento delle canalizzazioni e utenze degli impianti camera. Questa tecnica a secco permette di lavorare a parete aperta con gli impianti evitando l'apertura e chiusura di tracce necessarie con la tecnica costruttiva tradizionale. Tempi di lavorazione rapidi, risultati ottimi. La stessa attenzione per un corretto isolamento acustico viene posta per le pavimentazioni, dove si evitano i ponti sonori con l'utilizzo dei nuovi materiali fonoassorbenti ed insonorizzanti. Per garantire un efficace comfort nelle camere si pone poi la massima cura nell'isolamento acustico degli impianti idrotermosanitari e di climatizzazione. La distribuzione impiantistica prevede le linee montanti attraverso un ca-



vedio isolato e le dorsali di distribuzione nei corridoi dove vengono mascherate con i controsoffitti pur mantenendone l'ispezionabilità. Le nuove tecnologie impiantistiche ci hanno consentito di effettuare un vero e proprio salto di qualità nell'intervento strutturale sia dell'edificio esistente che di quello in via di realizzazione."

Vent'anni fa il primo che si alzava, svegliava tutto l'albergo quando azionava lo sciacquone in bagno.

"È vero. Oggi non accade più. L'isolamento acustico è uno degli obiettivi che consideriamo primari. Anche le nuove tecniche costruttive delle porte contribuiscono a evitare i rumori provenienti dal corridoio. Altro elemento che aiuta l'insonorizzazione è la pavimentazione tessile in camere e corridoi. Noi poniamo grande attenzione alla qualità del prodotto

che utilizziamo e se è necessario ne esaltiamo il potere fonoassorbente con l'uso di un feltro sottomoquette. Un ottimo filato garantisce inoltre una facile pulibilità del pavimento. Del pavimento tessile se ne parla molto spesso a sfavore, ritengo invece che se mantenuto in buono stato di pulizia e manutenzione sia ancora una ottima scelta."

Oggi c'è il problema delle allergie che induce a scegliere pavimentazioni diverse...

"In questo caso abbiamo a disposizione pavimenti prefiniti in legno verniciati in classe uno, bellissimi da vedere, che permettono una notevole velocità di posa e una facilissima manutenzione. Quando l'obiettivo del nostro cliente è invece la massima resistenza all'usura ricorriamo a pavimenti in laminato, le tecniche fotografiche di stampa hanno permesso di imitare molto bene il vero legno tanto che non è facile distinguere l'originale dalla copia. Su questi prodotti oggi c'è grande confusione, si trovano sul mercato materiali, esteri e non, di bassa qualità; noi abbiamo scelto di usare solo il prodotto migliore della prima azienda produttrice italiana. Continuiamo a preferire comunque il vero legno."

Che cosa pensa del riscaldamento a pavimento?

"È una tecnologia molto interessante che nelle camere viene utilizzata poco soprattutto per il tempo necessario per rendere confortevole l'ambiente; il riscaldamento ad aria resta sempre il più veloce. Dà ottimi risultati invece nelle aree comuni, comunque sempre riscaldate, e nei bagni dove il pavimento radiante consente di porre rimedio alle disattenzioni del cliente. Altro elemento che permette di avere il massimo comfort in bagno è lo scaldasalviette, che agisce in maniera autonoma dal riscaldamento della camera e abbina sia il comfort termico per il bagno che la comodità per il cliente di avere i teli da bagno caldi e asciutti."

Qual è il problema principale che incontra nel momento della progettazione di un intervento in albergo?

"Il problema principale nasce dal dover intervenire quando l'edificio è già stato completato dal punto di vista strutturale. Quando le partizioni sono state eseguite, la destinazione d'uso degli ambienti è definita e soprattutto è già



Un disegno, il rendering di una suite e un particolare della struttura in cantiere relativi all'Hotel Raito di Vietri sul Mare (SA)



stata realizzata tutta la parte impiantistica, è necessario un lavoro maggiore per ottenere il miglior risultato. L'ideale è poter intervenire fin dalla fase d'ideazione sia della nuova costruzione sia di una ristrutturazione importante. L'albergo rappresenta una tipologia di costruzione del tutto originale. Dall'impiantistica alla ripartizione degli spazi, alle scelte legate sia al comfort della clientela che agli spazi operativi destinati al personale, tutto deve essere rigorosamente frutto di un progetto che nasce dall'identità dell'albergo. Un albergo congressuale è cosa ben diversa da un albergo leisure o da un country hotel. Possono avere delle affinità in comune, ma è molto importante definire prima l'identità di quel progetto, che dipende da uno studio molto attento del luogo dove verrà costruito, delle dimensioni previste, spesso dipendenti da vincoli del piano regolatore di quel comune, dei target di clientela cui sarà destinato. È importante decidere da subito anche chi gestirà l'albergo e come, se direttamente o tramite un franchising o con un contratto di management con una compagnia specializzata. Sono scelte che vanno a incidere in maniera significativa sull'identità dell'albergo, sulla sua comunicazione, sul suo posizionamento di mercato. Solo a quel punto si può incominciare a disegnare l'oggetto albergo vero e proprio con tutte le sue funzioni, quelle visibili al pubblico – camere, bagni, corridoi, ascensori, hall, ristoranti, sale congressuali, centro benessere – e quelle invisibili – impiantistica, montacarichi, office ai piani, uffici dell'economato, back office per la reception, magazzini, spogliatoi, sala mensa del personale. Il tutto dipenderà anche dalla categoria in cui ci si vuol posizionare e dalle dimensioni dell'albergo. È una progettazione assai complessa che richiede



una notevole specializzazione e una non meno sofisticata conoscenza dei progressi della tecnologia e dell'impiantistica, per esempio per massimizzare e registrare i controlli degli accessi, per garantire una pronta reazione degli allarmi in caso di principi di incendio, per abbattere i consumi energetici dell'edificio e degli impianti presenti. È una progettazione che deve ottimizzare il lavoro degli addetti interni, facilitandoli per un verso, registrandone i comportamenti per un altro (pensiamo agli accessi in camera in assenza del cliente). È impensabile realizzare un albergo moderno senza dotarlo di un sistema di building automation. Si rischia perfino di essere scartati preventivamente dalla gran parte dei tour operator nazionali e internazionali che sono sempre più attenti alle certificazioni presenti in albergo e ai suoi sistemi tecnologici. È una progettazione che deve massimizzare il comfort of-

ferto al cliente in camera, che deve essere ampia e confortevole per i servizi e le dotazioni tecnologiche presenti, con comode poltrone magari orientate verso la finestra se si gode di una bella vista panoramica; una camera che deve essere confortevole anche dal punto di vista luminoso, con la creazione di un vero e proprio habitat ottenuto con l'inserimento di più punti luce posizionati in maniera strategica che consentano al cliente di regolare a piacimento il gioco di cono di luce e di ombra durante l'intera giornata. L'ospite della camera deve anche poter leggere a letto, senza sforzo e senza disturbare l'eventuale partner che voglia invece dormire, e nello stesso tempo deve avere a disposizione un piano di lavoro ben illuminato e soprattutto sgombro da brochure e depliant, servito da prese di corrente che non siano occupate dalle spine del televisore e del minibar, con un accesso rapido a Internet, che



Alcune foto dell'AgriHotel Ca' Murà di Maserà di Padova (PD) durante i lavori di realizzazione

sia diretto o wi-fi. I televisori devono essere di ultima generazione, al plasma, belli esteticamente e non ingombranti perché posizionati a parete come quadri hi-tech. È importante illuminare l'interno dell'armadio. Oggi ci sono semplici dispositivi che nel momento in cui l'ospite apre l'anta dell'armadio non solo azionano l'illuminazione dell'interno ma rilasciano anche delicati profumi. I bagni, all'opposto delle camere, devono essere estremamente luminosi, anche per sottolinearne la pulizia, e devono contenere specchi a muro a tutta parete, che ne allargano prospetticamente le dimensioni, e grandi box doccia, con soffioni a padella e doccette mobili per le signore che non vogliono bagnarsi i capelli, il tutto per rendere il più confortevole possibile il rito della doccia. I nostri bagni schermano la vista dei sanitari alla prima occhiata, le porte non impediscono mai l'accesso alle varie funzioni interne, i sanitari sono sempre sospesi per facilitare la pulizia, i lavelli hanno piani di appoggio ampi al servizio del cliente. Un bagno illuminato a giorno inoltre dà il miglior benvenuto a una giornata che magari all'esterno è grigia e opaca e che però inizia per l'ospite nel più piacevole dei modi.

Il nostro compito più difficile resta comunque quello di creare all'interno della struttura una piacevole atmosfera; la scelta di forme, colori, luci, profumi e suoni non è mai casuale. Con questi concetti possiamo spaziare dalla camera ai corridoi alla hall al ristorante eccetera, senza dimenticare l'importanza della facciata, che deve essere sottolineata con effetti luminosi la sera e la notte, dell'entrata, che deve essere prestigiosa, e del verde esterno, quando esiste, che va curato con grande attenzione giocando sugli elementi base della vita: la terra, l'acqua, la luce. Idem quando si affronta l'arredo floreale interno, che innanzitutto deve essere vivo.”

Tipologie alberghiere diverse stimolano la progettazione a spaziare anche nella tipologia delle camere oltre che degli alberghi.

“È vero. Negli alberghi d'affari inseriamo spesso e volentieri particolari business room, camere concepite non solo per facilitarne l'uso come ufficio mobile del cliente, ma anche per consentire riunioni di lavoro fino a sei persone senza bisogno di affittare specifiche meeting room. Sono camere molto ricercate

che garantiscono un ottimo reddito. Nei country hotel è importante offrire anche comode sale per la lettura, vere e proprie library. I centri benessere quando è possibile devono godere di luce solare e di accesso diretto a solarium esterni. L'ideale è posizionarli sul tetto degli alberghi dove luce, spazio, panorama interagiscono in maniera semplicemente spettacolare. L'obiettivo è quello di fornire all'albergatore uno strumento il più flessibile e funzionale possibile al fine di soddisfare i desideri e le esigenze della più vasta clientela. Diversificare le camere, creare spazi diversi in albergo, migliorare l'estetica esterna dell'albergo, curare con grande attenzione l'immagine esterna e interna dell'albergo, tutto ciò aiuta a vendere meglio e ad allungare la stagionalità di qualsiasi struttura ricettiva.”

Un altro aspetto delicato è la manutenzione ordinaria dell'albergo.

“È vero. Lo noto come cliente. Possibile che nessuno controlli i dettagli, in particolare i piani delle camere? Troppo spesso i direttori e i gestori non salgono più ai piani, tanto meno dormono nelle camere dei loro alberghi. Per risparmiare sui costi danno all'esterno la pulizia delle camere, spesso non c'è più la governante, il tutto si traduce nella lampada con il paralume invecchiato, che andrebbe sostituito, nel mobile sbeccato, nel televisore piccolo e obsoleto, magari con il telecomando difettoso, nella parete segnata che nessuno più rivernicia, nella tenda che appartiene ormai al modernariato per i troppi anni che ha accumulato, in tanti particolari insomma che danno l'idea di un albergo progressivamente abbandonato a se stesso, come una nave da crociera dove il capitano non abbandona mai la plancia. Rischia di diventare la sindrome del Titanic dove in questo caso è il cliente di qualità che non torna nella struttura a svolgere il ruolo degli iceberg. Manutenzione ordinaria attenta e quotidiana e manutenzione straordinaria programmata rigorosamente sono gli elementi cardine per mantenere l'albergo giovane e vivace come il giorno della sua inaugurazione e sono gli elementi cardine per mantenerlo soprattutto redditizio nel corso degli anni.”

Pantha Srl

Via Bolzani, 150/A - 35020 Maserà (PD)
Tel. 049 8862377 - Fax 049 8862375
info@pantha.it • www.pantha.it