



**BUSINESS HOTEL**

# LAVORI IN CORSO

**UNA RISPOSTA ALL'ESIGENZA DI RISTRUTTURARE UN HOTEL DA 240 CAMERE, MANTENENDOLO PERFETTAMENTE OPERATIVO. UN PROGETTO CHE SI STA SVILUPPANDO A TAPPE, MA CON TEMPI E BUDGET BEN DEFINITI**

Lucia Ugge

Quello di “chiudere per lavori” è lo spauracchio di molti albergatori, che preferiscono arrecare al personale e agli ospiti qualche disagio, piuttosto che rinunciare al profitto. E così scelgono di procedere con ristrutturazioni parziali, che dilatano i tempi ma anche i pagamenti. Una strategia più che legittima, soprattutto di questi tempi, che però non piace molto ai progettisti, piuttosto restii a intervenire in più fasi, con modifiche in corso d'opera e spesso anche fornitori diversi. Eppure talvolta è inevitabile. Come nel caso del Pisana Palace di Roma, sottoposto a una ristrutturazione appena terminata, che ha interessato il restyling della facciata, il rifacimento ex novo di 66 delle 240 camere e della hall che occupa ben 1000 mq del piano terra. L'intervento rientra in un impegnativo progetto di ristrutturazione complessivo affidato allo studio milanese CaberlonCaroppi

Hotel&Design, che riguarderà nelle fasi successive, le rimanenti 174 camere, il ristorante al primo piano, le sale riunioni e il centro fitness. Il tutto - come sottolineano gli architetti Ermanno Caroppi e Chiara Caberlon - senza mai chiudere la struttura. Basti pensare, ad esempio, che durante i lavori della hall, i più impegnativi, è stata realizzata e arredata una zona reception-lobby temporanea in cartongesso.

## La struttura

Lontano dal caos cittadino, ma a una sola decina di chilometri dal centro storico della capitale, il Pisana Palace gode di una posizione strategica sull'omonimo viale della zona ovest, a 4 km dal Raccordo Anulare e 20 minuti dall'aeroporto internazionale di Fiumicino Leonardo da Vinci. La zona è periferica ma molto vivace e frequentata, anche per la vicinanza al Palazzo della Regione, alla nuova Fiera e per la presenza di numerosi alberghi anch'essi a vocazione business. Da otto anni l'albergo è gestito dalla Metha Hotel Group, che nel 2006 ha deciso di ristrutturarlo, lasciandolo sempre operativo. Il progetto è stato sviluppato nella logica di un completo adeguamento agli standard europei, dalla sicurezza all'impiantistica, che a lavori ultimati lo vedrà rispondere appieno a questi criteri. “Il complesso - spiega Caroppi - ospitava già un hotel quattro stelle ed è costituito da due corpi di fabbrica di sei piani, simili, anche se non identici, connessi da una galleria al piano strada. Di qualità architettonica piuttosto modesta, erano i classici edifici anni Ottanta, con finestre a nastro e pannellatura zincata color verdino. L'elemento progettuale forse più interessante della struttura è il garage circolare in cemento, sul alto destro al primo piano, che rompe l'uniformità dei volumi squadrati dei due edifici. Insieme alla BME Engineering di Roma, che ha curato il progetto architettonico e la direzione lavori, abbiamo deciso

**Un angolo della sala colazione**

*A corner of the breakfast room*

di mantenere inalterate le strutture, intervenendo solo sulla facciata con l'applicazione di nuovi pannelli precomposti con strato finale in alluminio e interno in materiale isolante, che hanno conferito un look d'insieme decisamente più moderno e gradevole. Anche l'ingresso, che si trova al piano terra dell'edificio principale con accesso dalla strada, è stato “alleggerito” e reso più funzionale con l'inserimento di una bussola”.



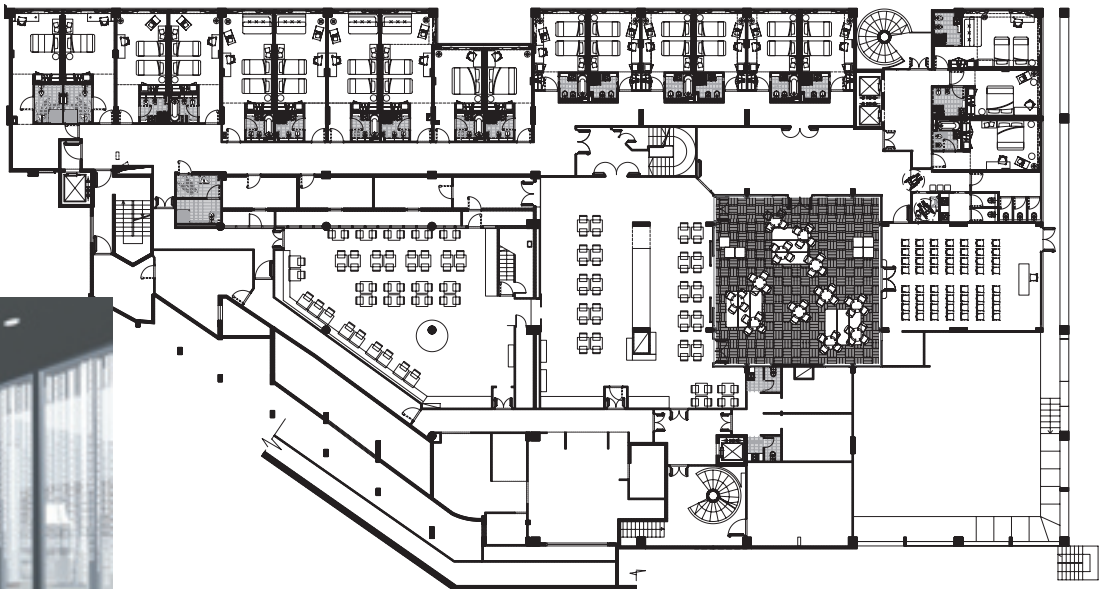


Il progetto

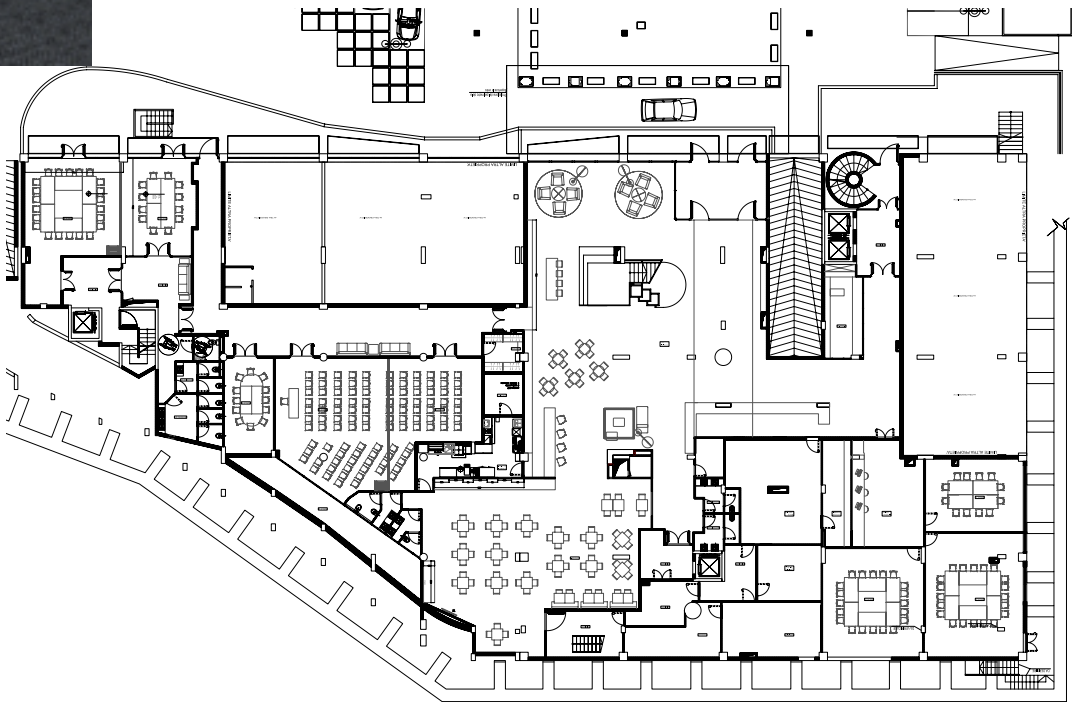
“I lavori sono iniziati tre anni fa - racconta Caberlon - ma il progetto con Metha era stato definito molto prima. Lavoriamo da anni e molto bene con loro, con il coordinamento tecnico di Paolo Valentini. Potremmo definirlo una sorta di percorso a tappe, un “work in progress” dilatato nel tempo, abbastanza impegnativo per la frammentazione degli interventi e per la scelta di Metha di mantenere sempre l’agibilità della struttura. Se per l’esterno possiamo parlare di restyling, il progetto degli interni ha previsto il rifacimento totale della hall e la demolizione e costruzione ex novo di 66 delle 240 camere che si dispongono tutte intorno a una corte interna centrale. Mantenendo il taglio obbligato degli infissi dalle finestre a nastro, è stato demolito il preesistente, ricostruito e ridisegnato tutto, dagli impianti alla logistica, fino alla sicurezza. Abbiamo iniziato proprio dalle camere, tutte di taglio medio-grande, con due differenti tipologie identificate da colori

diversi: la camera standard è sui toni del verde, quella executive nelle sfumature del rosso. L’interior si è concentrato sulla scelta di una base bianca e di un solo colore dominate, sulle forme morbide e sulla luce, enfatizzati dalla presenza di specchi circolari di diverse dimensioni. Tutti gli arredi sono realizzati su disegno, con soluzioni estetiche e funzionali particolari come il frigobar e la nicchia del bollitore lasciati a vista e inseriti in una colonna. Abbiamo voluto un ambiente nel suo insieme leggero e gradevole, indulgendo sulle forme tondeggianti e morbide come ad esempio l’ovale del comodino con il piano in vetro. E abbiamo creato delle atmosfere “emozionali” eliminando completamente la classica luce ambiente, ideando, invece, dei punti luce tematici, come le lampade sui comodini diverse l’una dall’altra o il grande oblò luminoso inserito nella testata letto, che irradia una luce soft ma d’effetto. Il cerchio e la sfera sono le figure geometriche che fanno un po’ da “fil rouge”, riprese anche nelle specchiere e nelle

Pianta primo piano  
First floor plan



Pianta piano terra  
Ground floor plan



IL PROSSIMO STEP



“Stiamo già lavorando alla zona convegni del primo piano - spiega Caroppi - con parecchie sale riunioni di diverse tipologie, in risposta alla spiccata vocazione congressuale dell’albergo. Poi partiremo con le altre camere, la zona fitness e il ristorante che sarà realizzato al primo piano, affacciato su una bella chiostrina a vista con pareti vetrate. La prossima sfida sarà quella di alleggerire l’enorme scala in cemento armato che unisce il piano terra al primo, tagliandolo in modo molto pesante. Il nostro progetto prevede, infatti, un più coerente rivestimento in legno e un nuovo corrimano passante molto aereo”.



lampade, scelte tra vere e proprie icone del design, come l’inconfondibile sagoma della Falkland disegnata da Bruno Munari nel 1964 per Danese o le Dioscuri di Artemide disegnate da Michele de Lucchi nel 1999 che, illuminano gli scrittoi con il loro diffusore in vetro soffiato acidato”.

La grande hall

Occupi una superficie di 1000 metri quadrati. Qui, protagonista, e simbolo dell’hotel con le sue 189 sfere in polimetilmetacrilato trasparente, ordinate a disposizione anulare, è la sofisticata Caboche disegnata da Patricia Urquiola per Foscarini. Anche il legno, soprattutto

La grande hall è declinata in più zone definite da controsoffitti e arredi, senza pareti o elementi di chiusura

The great hall is divided into various zones defined by false ceilings and furnishings, without walls or closures







## Hotel Pisana *Fornitori*

Progetto Architettonico  
Coordinamento tecnico  
Progetto Interni

**BME Engineering**  
**PierPaolo Valentini**  
**CaberlonCaroppi Hotel&Design**

### Aree Comuni

Arredi su misura  
Divani e poltrone  
Sedie e sgabelli bar  
Sedie ristorante  
Illuminazione  
Pavimenti  
Impianti cucina

**Artigiana Arredamenti**  
**Mimo**  
**Pedrali**  
**Fornasaring**  
**Foscarini, Oluce, Zonca**  
**Mirage**  
**Gifar**

### Camere

Arredo camera  
Illuminazione  
Arredobagno  
Sanitari  
Rubinetteria  
Box doccia  
Tessuti e moquette  
Rivestimenti ceramici  
Tv e sistema di gestione  
Porte  
Serrature

**Artigiana Arredamenti**  
**Artemide, Danese**  
**Inda**  
**Ceramica Dolomite**  
**Ideal Standard**  
**Frascio**  
**Crdi**  
**Marazzi**  
**Glt Urmet**  
**Fael**  
**Assa Abloy**

### Impiantistica

Impianti elettrici  
Impianti climatizzazione

**Elettra Sas**  
**Samsung**

palissandro, è protagonista degli arredi e delle finiture, usato come un nastro continuo che risale da pavimento a soffitto per evidenziare le zone o come elemento divisorio per effetti di “vedo non vedo” o come doghe per schermare le vetrate o, ancora, come listelli di rivestimento per libreria.

Spesso è abbinato ai laminati. Lo spazio è suddiviso in aree - che sembrano definite dalla proiezione dei fasci di luce creati dalle macro lampade -, movimentate da controsoffitti senza elementi di chiusura. Intorno alla zona reception si sviluppa la lobby con sedute relax e libreria e alle spalle una zona bar e due aree colazione, una per i gruppi e l'altra per la clientela business che ha bisogno di maggior

tranquillità. Solo l'Internet point e il Gift Shop sono pensati come un volume chiuso, ma visibile attraverso gli oblò delle vetrate. Elemento di forte impatto è la lamina di legno che evidenzia e delimita la zona reception, risalendo da pavimento a soffitto come un nastro. “In effetti - illustra Caberlon - il grosso rischio di questa hall così grande era che risultasse dispersiva, fredda e poco accogliente e il primo problema da risolvere era la distanza eccessiva tra l'ingresso e la reception, un percorso di oltre 20 metri che avrebbe facilmente disorientato l'ospite. Ispirandoci al fatto che l'albergo gravita intorno all'aeroporto e che, oltre ai passeggeri ha sempre ospitato gli equipaggi dell'Alitalia, abbiamo pensato di guidare l'ospite attraverso una sorta di pista d'atterraggio, segnalata anche da led a soffitto. Un percorso quasi obbligato costituito da un fascione ligneo molto scenografico che, dopo averlo accompagnato alla reception, gira su se stesso e ritorna indietro. In realtà il pavimento non è in legno, ma in gres porcellanato finto legno, per ovvi motivi di calpestio”.



**Nelle camere, specchi circolari di diverse dimensioni riprendono il grande cerchio retroilluminato della testata letto. Sugli scrittoi le lampade Dioscuri di Artemide**

*In the bedrooms, circular mirrors of various sizes recall the large backlit circle of the headboard. On the desks are Dioscuri lamps by Artemide*

## Work in progress

Being “closed for renovation” is the bugbear of many hoteliers, who prefer to cause their staff and guests a little discomfort rather than lose profit. It is a more than legitimate strategy, particularly in the current climate, but one which designers do not much appreciate. And yet sometimes it is inevitable. Like in the case of the Pisana Palace in Rome, which has undergone a recently-completed refurbishment which included the restyling of the façade, the complete redesign of 66 of the 240 bedrooms and the hall which occupies 1000 square metres on the ground floor. It was a challenging total

renovation project which was entrusted to the Milanese studio CaberlonCaroppi Hotel.

### The building

About ten kilometres from the capital's historic centre, the Pisana Palace has a strategic position 20 minutes from Fiumicino international airport. For eight years, the hotel has been managed by the Metha Hotel Group, which in 2006 decided to refurbish it whilst leaving it open. The project was developed around the idea of complete adherence to European standards, from security to fixtures and fittings, which upon completion of

the work would allow it to meet these criteria fully. “The complex,” explains Caroppi, “comprises two six-floor buildings connected by a gallery at ground level. Together with BME Engineering in Rome, who took care of the architectural project, we decided to maintain the structures unaltered, intervening solely on the façade with the application of new pre-fabricated panels with an aluminium top layer.”

### The project

“The work began three years ago,” says Caberlon, “but the project with Metha was defined much

earlier. We could define it as a sort of project in stages, a work in progress spread out over time, which was challenging due to the fragmentation of the interventions and the decision to keep the building always in use. If we can talk about restyling of the exterior, the interior project involved the total redesign of the hall and the demolition and re-construction of 66 of the 240 rooms. The rooms are of two different types, identified by different colours: standard rooms have green tones, executive ones are in red. The interior concentrated on the choice of a base white and a single dominant colour, soft forms and light. And we created

“emotional” atmospheres, completely eliminating the classic ambient lighting and creating themed points of light such as the lamps on the bedside tables, each different from the other, and the large luminous porthole in the headboard.”

### The great hall

This occupies a surface area of 1000 square metres. Here, the star with its 189 transparent Plexiglas spheres is the sophisticated Caboche designed by Patricia Urquiola for Foscarini. Wood, especially rosewood, is also widely used in the furnishings and finishes. Around the reception

area is the lobby with relaxing seats and a bookcase, behind which is a bar area and two breakfast areas. An element of strong impact is the wooden laminate which highlights and delimits the reception zone, rising from floor to ceiling like a ribbon. “In fact, the great risk of this large hall was that it would appear disorganised”, says Caberlon. Inspired by the fact that the hotel gravitates around the airport, we decided to guide the guest through a sort of landing strip, also signalled by L.E.D. ceiling lights. It is an almost compulsory journey made up of a highly cinematic wooden band.”