

State attenti all'architetto! Cosa ne sa del mondo alberghiero?

Se si fa un'attenta panoramica delle innumerevoli nuove realizzazioni e ristrutturazioni a livello internazionale, si possono individuare due tendenze fondamentali in quella che chiameremo "estetica d'hotel", cioè i criteri e i concetti fondamentali del design di settore: da una parte la corrente della nostalgia e della memoria (il concetto del grande albergo, del lusso, degli adobbi e dei richiami tradizionali, il riferimento costante al mai tramontato "modello Ritz") e dall'altra la corrente della novità-innovazione (materiali e colori nuovi, funzione, modernità, stupore). Ma chi impone la tendenza?

1 Quella dell'architetto è una professione dove l'individuo, le sue caratteristiche, la sua capacità personale, il suo talento, sono letteralmente fondamentali. È vero, oggi ci sono studi, équipes, team, che lavorano in gruppo a uno stesso progetto, ma sono sempre delle eccezioni e alla fine, comunque, è sempre l'individuo che dirige, che dà l'impronta e che si assume la responsabilità del progetto, a essere determinante. Più ha esperienza, più è in sintonia con voi, con il vostro "progetto di prodotto", più ha esperienza nel vostro campo, e più probabilmente avrete di spendere bene i vostri soldi e

energetiche, stadi, teatri, musei, palazzi dello sport, alberghi, uffici), chi lavora ai restauri (chiese, ville, castelli, case di campagna, recupero di edifici cittadini), chi si concentra sull'armonia degli interni (tappezzerie, mobili, decorazioni, arredi), chi degli esterni (giardini, parchi, piscine, paesaggio, arredo urbano), chi si dedica esclusivamente allo studio delle forme e dell'oggettistica (mobili, macchine, oggetti di uso domestico e quotidiano, packaging). Ognuna di queste branche richiede una conoscenza specifica delle problematiche in questione, dei materiali disponibili, dei sistemi e

abbastanza l'importanza di questa voce sia sotto il profilo dei costi che dell'efficacia e congruenza del progetto, e del risultato estetico finale. Da ricordare che i materiali contano non solo nelle rifiniture, ma anche e soprattutto a livello edilizio, nelle strutture, nell'impiantistica, ai fini della funzione che devono svolgere e della futura manutenzione e gestione.

5 Diffidate dell'architetto che vi dice di essere in grado di fare tutto. L'impiantistica (aria condizionata, riscaldamento, telefonia, circuiti elettrici, sistemi informatici, automatizzazione) e le aree di attività specializzata (cucine, bar, lavanderia, sale congressi) richiedono interventi di ingegneri e tecnici specializzati in quelle specifiche branche, che conoscono l'intera produzione del settore e tutte le problematiche inerenti alla funzione che devono svolgere. Sono campi molto complessi, dove le novità vengono sornate a getto continuo e non si può improvvisare.

6 Ricordate che i progetti si pagano. Nessuno lavora gratis, tantomeno gli architetti. Se qualcuno vi dice che il progetto è gratis, state tranquilli che vi farà pagare il costo in altro modo. Tanto vale chiarire questo punto fin dall'inizio e pagare ciascuno per il lavoro che fa. Lo stesso discorso vale per i fornitori.

7 Ricordate anche che le revisioni costano. La revisione sulla carta di una prima bozza è normale, e finché le revisioni sono sulla carta i costi sono sopportabili. Discorso diverso per le revisioni in corso d'opera, che possono diventare addirittura drammatiche in termini di irreversibilità di alcune scelte, dei costi, delle pratiche e dei permessi burocratici, dell'allungamento dei tempi di esecuzione e delle difficoltà di portare a termine i lavori. Quindi, fin dall'inizio, cercate di dare un brief il più preciso possibile, coinvolgendo l'architetto (e se necessario un consulente alberghiero) nella definizione, fin nei minimi dettagli, delle caratteristiche del "progetto di prodotto" che volete realizzare.

8 A tal fine, una volta approvato il progetto è necessario definire un

capitolato scritto, accuratissimo, con la descrizione di tutte le opere da eseguire, entro quali tempi, con quale tipo di materiali. Il capitolato deve essere una specie di "bibbia" del progetto che deve essere poi rispettato alla lettera dall'impresa appaltatrice e dai fornitori. Tutto il tempo e il denaro che spenderete all'inizio nella definizione del capitolato vi sarà più che ripagato successivamente in termini di risparmio economico, di tempo, di discussioni e diatribe inutili.

9 Quali sono i margini di libertà dell'architetto? È l'albergatore che deve fare il suo "progetto di prodotto", perché è lui che conosce il mercato, che conosce la concorrenza, che ha in mente a quale tipo di clientela si vuole rivolgere. L'architetto che ne sa? Quindi bisogna trasmettere all'architetto i requisiti che l'albergo deve avere, la filosofia dell'azienda, i termini di offerta, i contenuti di servizio che si vogliono dare. Ricordate che l'albergo non deve piacere a voi, a vostra moglie o all'architetto, ma al cliente! Occorre prima stabilire "l'identità" dell'albergo, l'immagine e coerenza in termini di marketing. L'architetto non è uomo di marketing... Il marketing deve farlo la proprietà. Il progetto deve avere delle connotazioni, dei "vincoli" ben precisi che l'architetto deve rispettare. La sua creatività deve esprimersi all'interno dei vincoli dettati dalla proprietà e dalle condizioni di mercato.

10 Se l'architetto commette errori di progettazione, la colpa non è sua, ma vostra. A meno che non siano errori talmente macroscopici da causare danni facilmente rilevabili (crollo delle strutture, inosservanza delle leggi e dei regolamenti, ritardi rilevanti sui tempi previsti dal contratto), vi sarà molto difficile provare la sua incompetenza. Rivolgersi al tribunale a cose fatte, oltre che spiacevole, è impresa molto ardua e costosa. Si entrerebbe in un campo di contestazioni basato su perizie e controperizie, dove la solidarietà dei colleghi e della corporazione gioca un ruolo molto forte (un po' come per gli avvocati e i medici: provate ad andate a dimostrare in tribunale che hanno commesso degli errori!).

A.S.



È l'albergatore che deve fare il suo "progetto di prodotto" perché è lui che conosce il mercato e la concorrenza.

Come vengono stabiliti gli obiettivi di marketing? Cosa vuol dire innovazione? Poiché costruire o ristrutturare un albergo costituisce un investimento pesante a medio-lungo termine, in entrambi i casi occorre fare molta attenzione alle mutate esigenze della clientela, il modo di vivere l'albergo, le aspettative. Tutto ciò significa sintonia con il mercato. Se da una parte l'esperienza conta (studi, errori e soluzioni trovate da altri), dall'altra copiare o imitare vuol dire in un certo senso guardare al passato e quindi rischiare che a lavori ultimati molto o gran parte di quello che si è fatto sia già obsoleto. Perciò occorre fare una riflessione molto profonda sul ruolo dell'architetto. Cosa sa l'architetto del mondo alberghiero? Che tipo di brief gli viene dato? Da chi? Quali rischi si corrono? Vi presentiamo di seguito un breve memorandum dei punti salienti.

di ottenere i risultati che desiderate

2 L'architetto è un uomo come tutti gli altri. Anche lui ha bisogno di lavorare. Perciò non vi dirà mai di non essere preparato per occuparsi del vostro albergo. Cercate quindi di appurare se ha eseguito progetti e lavori nel settore, informandovi presso i precedenti committenti se sono stati soddisfatti dei risultati, se ha rispettato le previsioni di costo, se ha diretto bene i lavori, ecc.

3 Come in tutte le professioni, anche nel campo dell'architettura esistono varie "specializzazioni". C'è chi progetta insediamenti sul territorio (urbanistica, trasporti, complessi residenziali, mega infrastrutture), chi fa progetti di edilizia pubblica o a uso pubblico (fabbriche, capannoni industriali, centrali

processi produttivi, dell'ampissima gamma di prodotti già esistenti sul mercato. Sono ben pochi gli architetti che se la cavano egregiamente su più fronti. Chi si improvvisa finisce per scoprire l'acqua calda o per trovare soluzioni bizzarre spesso poco affidabili. È bene quindi verificare qual è la principale specializzazione dell'architetto che si vuole interpellare.

4 Nel costo di un progetto di costruzione, o di ristrutturazione, due fattori sono fondamentali: a) tecniche e metodologie di esecuzione dei lavori. Quali sono quelle più moderne, efficaci e meno costose? L'architetto le conosce? È in grado di consigliarvi un'impresa appaltatrice affidabile, di provata esperienza, e soprattutto in grado di mettere in atto tali metodologie? b) la scelta dei materiali. Non si enfatizzerà mai