ISSN: 2038-0895

N°118 | Anno XX | Novembre-Dicembre 2025 | Bimestrale

CASA&CLIMA

PER PENSARE, PROGETTARE E COSTRUIRE SOSTENIBILE

DA MANIFATTURA A RESORT

COMUNITÀ ENERGETICHE
Il futuro è già in rete

INCENTIVI
Un nuovo equilibrio

BUONE PRATICHE
Progettare il fuoco

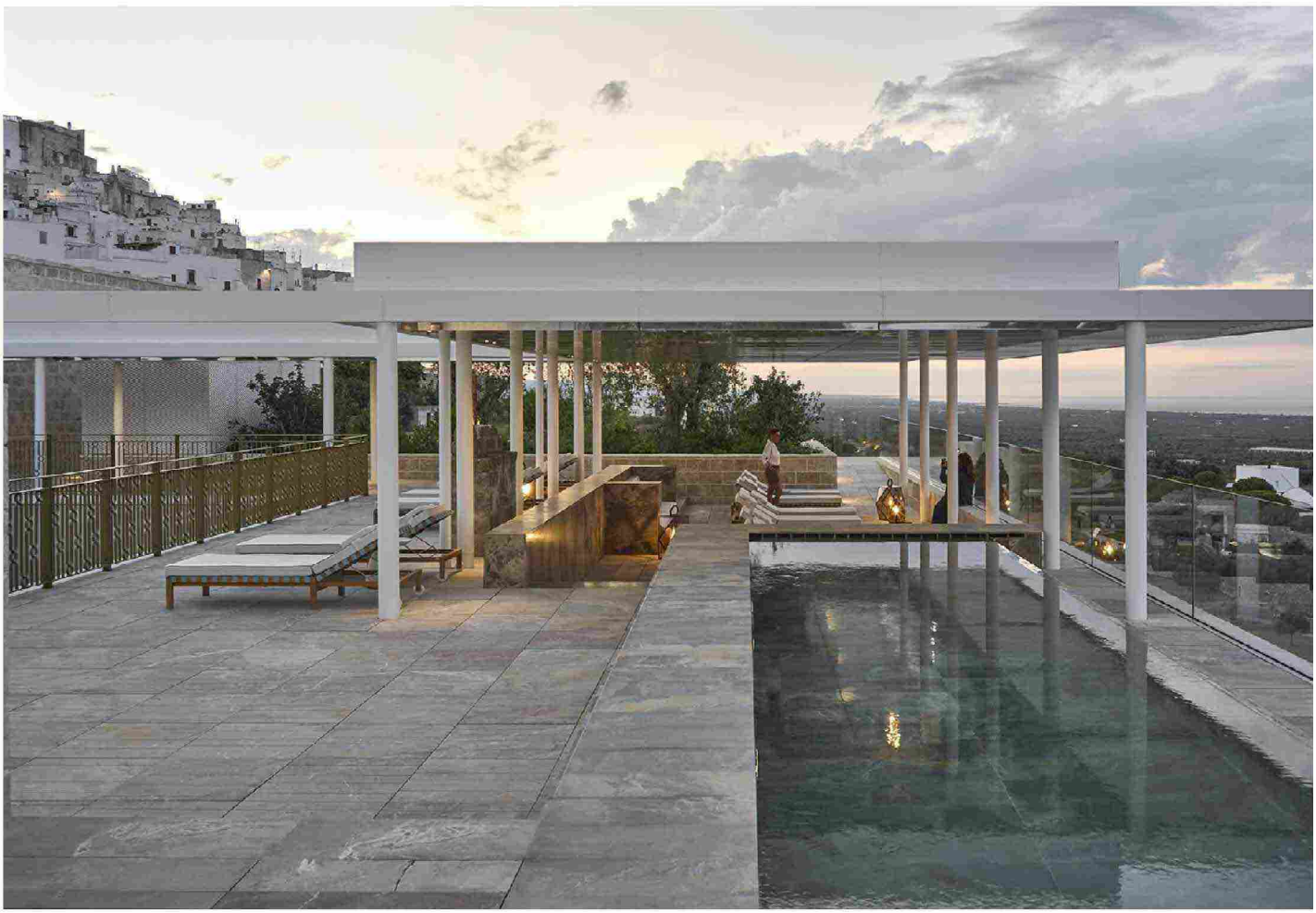


SPECIALE BIM

Dal disegno al dato: il nuovo linguaggio della progettazione

www.ecostampa.it

DA MANIFATTURA A RESORT



179367

Firmato da RMA con la direzione ambientale Weber Architects, l'hotel Vista Ostuni reinterpreta la tradizione costruttiva pugliese secondo i principi LEED, trasformando un luogo di lavoro in un modello di ospitalità consapevole e rigenerativa

a cura della redazione

A Ostuni, nel cuore della Piana degli Ulivi monumentali, l'ex Manifattura Tabacchi è stata oggetto di un importante intervento di recupero che ne ha trasformato la destinazione d'uso in un hotel cinque stelle lusso: Vista Ostuni, parte del gruppo *The Leading Hotels of the World* e di proprietà della famiglia Passera.

Il complesso, articolato attorno a grandi spazi voltati e corti interne, rappresenta un raro esempio di architettura produttiva storica nel Sud Italia. L'intervento, firmato da RMA – Roberto Murgia Architetto con la direzione ambientale di Weber Architects, si inserisce nel più ampio tema del riuso adattivo di edifici dismessi, promuovendo una rigenerazione del patrimonio costruito fondata su efficienza, comfort e valorizzazione identitaria. L'immobile, documentato fin dal XVI secolo come convento dei frati domenicani e successivamente adibito a orfanotrofio e manifattura tabacchi, era in stato di abbandono da oltre cinquant'anni.

La riqualificazione – classificata dal Comune come intervento ad alta priorità di sviluppo – ha restituito alla città un luogo di memoria, trasformandolo in un modello di rigenerazione urbana sostenibile. In coerenza con questa visione, il numero dei parcheggi auto è stato ridotto del 40% rispetto agli standard di settore, a favore di postazioni per biciclette, un servizio di bike sharing elettrico e due colonnine di ricarica ultraveloce, a sostegno di una mobilità a basse emissioni.

UN APPROCCIO DI CONSERVAZIONE ATTIVA

Il progetto architettonico ha perseguito una logica di conservazione attiva, in cui l'edificio è stato trattato come un organismo da comprendere e non da reinventare. Sono stati preservati oltre il 90% degli elementi strutturali originari, integrando interventi di consolidamento e adeguamento impiantistico senza alterare la morfologia esistente. Le murature in pietra calcarea, le volte a botte e a crociera e le pavimentazioni in pietra di Trani sono state reinterpretate in chiave contemporanea, creando una continuità percettiva tra materia storica e nuove stratificazioni. Gli interni riflettono la stessa coerenza: materiali locali, legni certificati FSC e PEFC, ceramiche artigianali e tessuti naturali a basso impatto ambientale definiscono spazi eleganti e sostenibili. La distribuzione planimetrica valorizza la luce naturale e la ventilazione trasversale, con sistemi impiantistici integrati in modo discreto. All'esterno, il paesaggista Erik Dhont reinterpreta il giardino mediterraneo come ecosistema resiliente, con specie autoctone a bassa richiesta idrica e superfici permeabili.

Tra gli ulivi della Puglia, l'antica Manifattura Tabacchi rinasce come Vista Ostuni, luogo dove la memoria della pietra incontra la leggerezza dell'ospitalità contemporanea

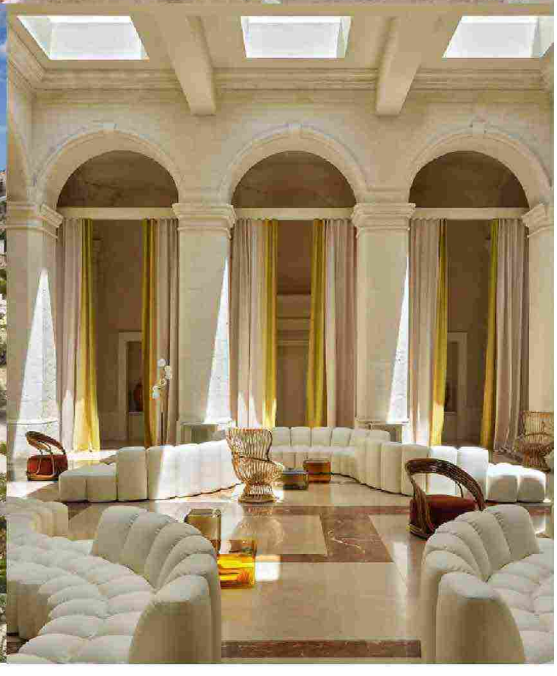
SOSTENIBILITÀ CERTIFICATA LEED

L'intero progetto è in fase di certificazione LEED BD+C – categoria *Hospitality*, sotto la direzione ambientale di Weber Architects. La sostenibilità non è trattata come *add-on*, ma come principio strutturale, traducendo i criteri LEED in scelte operative misurabili lungo l'intero ciclo di vita dell'edificio.









Conservato oltre il 90% della struttura originaria, con sistemi ad alta efficienza energetica conformi ai criteri LEED, gestione idrica da acque meteoriche e materiali certificati a basse emissioni

Gestione idrica

Il sistema di gestione delle acque integra raccolta e riuso: l'irrigazione avviene tramite vasca interrata e tecnologia a goccia alimentata da acque meteoriche. Le specie vegetali autoctone selezionate hanno consentito una riduzione del 70% del fabbisogno idrico, passando da oltre 1.000 a circa 315 m^3 annui. Gli apparecchi idrici interni a basso consumo e i sistemi di monitoraggio dei flussi garantiscono un risparmio stimato di 1.350.000 litri d'acqua all'anno. Tutti i sottosistemi – irrigazione, spa, cucine e sanitari – sono dotati di sensori e report periodici per la verifica delle prestazioni.

Efficienza energetica

Conforme allo standard internazionale ASHRAE 90.1, l'edificio registra un miglioramento del 27% dell'efficienza energetica rispetto ai valori di riferimento. Un impianto fotovoltaico, collocato in posizione non visibile dal centro storico, copre circa il 5% dei consumi complessivi. Sistemi di controllo automatizzato gestiscono illuminazione e climatizzazione, assicurando il comfort termico e riducendo gli sprechi. Le attività di commissioning e verification hanno garantito la corretta taratura e documentazione di tutte le prestazioni energetiche.

Materiali e gestione del cantiere

La scelta di mantenere oltre il 90% della struttura originaria ha ridotto drasticamente l'impatto ambientale dovuto alla produzione e al trasporto di nuovi materiali. Durante il cantiere, oltre l'80% dei rifiuti è stato avviato a recupero, secondo una scrupolosa gestione per categorie CER. Sono stati impiegati più di trenta materiali con dichiarazione ambientale di prodotto (EPD) e ad alto contenuto di riciclato; tutti i componenti rispettano la normativa REACH e sono privi di sostanze critiche. Le finiture a basse emissioni di VOC contribuiscono alla qualità dell'aria indoor, mentre l'elevato isolamento acustico e la ventilazione naturale integrata garantiscono comfort e benessere.

Qualità ambientale interna

Durante la costruzione è stato implementato un piano per la gestione della qualità dell'aria interna, volto a prevenire l'accumulo di particolato e sostanze nocive nei materiali e negli impianti. Ogni ambiente dispone di termostati regolabili e possibilità di ventilazione naturale. L'illuminazione, progettata da Rossi Bianchi, utilizza apparecchi ad alta resa cromatica per una luce quanto più possibile naturale.

UN MODELLO REPLICABILE DI OSPITALITÀ SOSTENIBILE

In questo equilibrio tra efficienza ambientale, comfort e valorizzazione del patrimonio, Vista Ostuni dimostra come il restauro e il riuso adattivo possano diventare strumenti efficaci per una ospitalità responsabile e contemporanea. L'intervento non solo restituisce valore a un luogo storico, ma introduce un metodo progettuale replicabile, capace di integrare prestazioni certificate e qualità architettonica in un sistema coerente e duraturo.

Scheda progetto

Cliente:
Vista Ostuni Società Benefit Srl
Luogo: Ostuni
Anno: 2025
Progetto architettonico
RMA Roberto Murgia Architetto
Progetto sostenibilità
Weber Architects
Landscape: Erik Dhont
Foto: Courtesy Vista Ostuni
Strutture: Terzini Ingegneria
Impianti: Techso
Lighting: Rossi Bianchi
Acustica: Romeo Safety