

Architetture dell'Ospitalità

*Conoscenza, conservazione
e riuso degli alberghi
del Novecento italiano*

a cura di Luca Esposito e Viviana Saitto

40/2026

do.co.mo.mo. Italia giornale

do.co.mo.mo. Italia

Associazione italiana per la documentazione e la conservazione degli edifici e dei complessi urbani moderni

do.co.mo.mo Italia giornale

anno V, n. 40 - agosto 2026

Architetture dell'Ospitalità

Conoscenza, conservazione e riuso degli alberghi del Novecento italiano

a cura di Luca Esposito e Viviana Saitto

Responsabile scientifico

Ugo Carughi

Comitato scientifico/Consiglio direttivo

Matteo Abita

Antonello Alici (*presidente*)

Gioconda Cafiero (*segretario*)

Giorgio Danesi (*tesoriere*)

Sara Di Resta

Alessandra Marin (*vicepresidente*)

Paolo Sanjust

Comitato di redazione

Paola Ascione, Cristiana Chiorino, Alessandro Colombo, Massimo Visone

Sito web: www.docomomoitalia.it a cura di Renato Piccirillo

E-mail: segreteria@docomomoitalia.it

Facebook, Twitter, Instagram: Francesca Rosa

Grafica: Studioata

Il Giornale dell'Architettura.com

ISSN 2284-1369

E-mail: ilgiornaledellarchitettura.com@docomomoitalia.it

Direttore: Michele Roda

Gli autori degli articoli sono autonomamente responsabili delle opinioni ivi espresse a titolo personale, non necessariamente coincidenti con quelle del responsabile e del comitato scientifico.

Indice

Editoriale — 6

Luca Esposito e Viviana Saitto

L'Abitare alberghiero tra modelli italiani e contesti internazionali

Il ruolo e il lascito dell'albergo razionalista CIAAO ad Asmara — 11

Susanna Bortolotto, Nelly Cattaneo e Medhanie Teklemariam

Genealogia critica dell'albergo moderno italiano.

Il dibattito sul "problema alberghiero" tra ricerca di un'identità nazionale e aspirazione ai modelli internazionali

— 16

Claudio Costantino

Abitare ad alta quota: architetture alberghiere alpine

L'hotel-residenza della stazione sciistica di Pila (1970-1978).

Architettura e costruzione di una struttura-paesaggio — 23

Ilaria Giannetti e Martina Russo

Il pendio ospitale.

La montagna nello spazio del complesso turistico di Marilleva, Trentino, 1967-1977 — 29

Stefano Maiorano

Architetture alpine dell'ospitalità e trasformazioni del turismo sciistico nel secondo Novecento.

L'ex albergo Costalta di Gian Leo Salvotti nell'Altopiano di Pinè — 34

Claudia Sansò

Più che alberghi. Le stazioni integrate come modelli all-inclusive nei soggiorni di alta quota, tra permanenza e innovazione — 40

Chiara Rotondi

Abitare la cura: architetture alberghiere del termalismo

Un'architettura per l'ospitalità e la cura al secondo Novecento.

**Gli Studi Riuniti e il progetto
di Giulio de Luca e Adriano Reale
per il nuovo reparto di fango-
balneo-terapia e albergo
alle Terme di Agnano** — 46

Maria Rosario Bruno,
Francesca Cardone e Rossella Marena

L'Hotel delle Terme di Castellammare di Stabia.

**Storia e declino di un'architettura
alberghiera del Novecento** — 52

Francesca Di Fusco

Nuove ecologie per l'architettura dell'ospitalità. Rigenerazione e riuso del patrimonio alberghiero a Salsomaggiore Terme — 58

Marika Fior e Francesca Daprà

Abitare il movimento: architetture alberghiere dell'autostrada

Le strutture ricettive per la mobilità veloce: il caso di San Nicola La Strada — 66

Francesca Castanò, Orsola Maglione e
Roberta Sampogna

Motel Agip: un Patrimonio Moderno in attesa.

**Una sperimentazione
progettuale Ai-assisted
tra Architettura,
Infrastruttura e Paesaggio
per il recupero dell'ex motel
di Pisticci (Matera)** — 71

Alessandro Raffa

Costruire la villeggiatura motorizzata. Il Motel Agip di Cortina d'Ampezzo — 77

Alessia Scudella

Forme dell'abitare alberghiero moderno

Un esempio di architettura moderna in Calabria.

Un Progetto di Albergo di Franco Pierluisi — 83

Gregorio Froio

Nel tempo libero. Il soggiorno temporaneo come principio insediativo nel progetto di Manacore di Marcello D'Olivo (1959-63) — 88

Maria Masi

Riabitare il patrimonio alberghiero

L'utopia seriale di Armando Ronca. L'Eurotel di Merano tra eredità moderna e rigenerazione — 95

Maria Paola Gatti

Una cartolina da Roma. L'Hotel Delta di Giuseppe Perugini — 99

Giorgio Lana e Giulia Roberta Negri

Costruire l'abitare temporaneo. Il Seehotel Ambach di Othmar Barth — 104

Margherita Maurea e Kornel Tomasz Lewicki

Oltre la Costa Smeralda: architetture alberghiere e costruzione del territorio

Dall'albergo alla città. Il progetto dell'Hotel Turritania a Sassari come strumento di costruzione urbana — 111

Matteo Carmine Fusaro

Gli alberghi Esit in Sardegna: urbanità, relazioni con il paesaggio, caratteri tipo-morfologici — 116

Marco Lucchini e Andrés Martínez Medina

Gli alberghi Esit in Sardegna: urbanità, relazioni con il paesaggio, caratteri tipo-morfologici¹

Marco Lucchini e
Andrès Martínez
Medina

Gli alberghi Esit in Sardegna, realizzati negli anni Cinquanta e Sessanta, costituiscono una significativa testimonianza dell'architettura moderna sebbene il loro destino sia stato sfortunato. La loro importanza è dovuta a due fattori: esprimono un'urbanità, nonostante siano edifici isolati, e rappresentano un'idea di città che si è adattata a territori rarefatti in cui il paesaggio è immanente. In secondo luogo sono caratterizzati da equilibrate relazioni con il contesto ambientale, urbano, semiurbano o naturale che oggi possono essere considerate una forma di sostenibilità ante litteram. La loro varietà espressiva è invece segno della vitalità e della molteplicità delle culture del progetto presenti nella modernità in Sardegna

Il turismo come opportunità

Negli anni Cinquanta del Novecento il turismo in Italia era ancora per pochi. Si intravedeva però un cambio di mentalità per cui le vacanze, in particolare al mare, cominciavano ad essere considerate non solo una semplice pausa dal lavoro, ma un percorso verso la felicità, reso possibile dal benessere che, lentamente, si stava diffondendo nella classe media (Battilani, 2020).

Il potenziale della Sardegna era enorme: le spiagge e soprattutto il "fascino di qualcosa che sta ai margini del mondo" (Solinas, 1997, p. 59) aveva iniziato ad attrarre turisti italiani e stranieri che giungevano nell'isola grazie al miglioramento dei collegamenti marittimi (Corda, 1978) e ai primi voli charter organizzati dall'agenzia Horizon Holidays (Rice, 1983, p. 64).

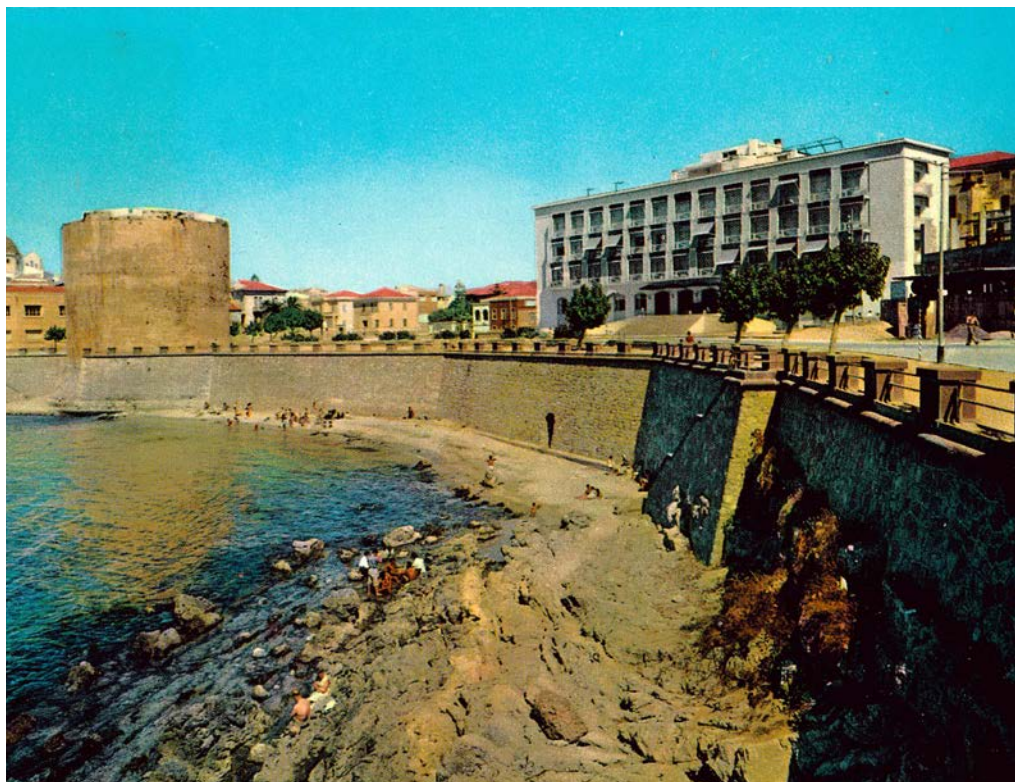


Fig.1 - Albergo Miramar di Alghero. Collezione privata

¹ Si ringrazia l'Assessorato degli enti locali, finanza e urbanistica della Regione Sardegna per il supporto alle attività di ricerca.

Affinché il turismo, da opportunità, si trasformasse in un modello di sviluppo, era necessario un sostegno da parte della politica regionale che, a sua volta, doveva diventare un "propulsore per le correnti turistiche" (Marotta, Loi Puddu, 1955 p. 4). In questo quadro, la L. 62 del 22 novembre 1950, sancì la nascita dell'Ente Sardo Industrie Turistiche (Esit), con l'obiettivo di stanziare incentivi finanziari per l'imprenditoria privata, promuovere apposite campagne di informazione e costruire, con un impegno diretto della Regione, nuovi alberghi². Essi furono distribuiti in modo relativamente omogeneo sia sulle coste sia nell'interno; in quest'ultimo caso, andavano incontro a una domanda turistica, prevalentemente autoctona, orientata a un breve soggiorno in collina o in montagna, spesso limitato alla sola ristorazione.

Urbanità e paesaggio

La progettazione degli alberghi era ancorata a orientamenti progettuali che esprimevano una forma di urbanità, sottesa a quelle "architetture nuove per la città necessaria" (Lino, 2001, p. 22), che caratterizzavano la modernità nella ricostruzione postbellica.

La costruzione di un albergo costituisce, salvo i rari casi di completa immersione in un ambiente naturale comunque antropizzato, un fatto urbano e, come tale, tende a rapportarsi con l'ambiente circostante attraverso le relazioni proprie della città.

Gli alberghi Esit furono, infatti, sperimentazioni urbane che affrontarono la complessa questione del limite tra l'architettura e il paesaggio, reinventandolo alla luce delle loro specificità tipologiche. Essi hanno espresso una forma di urbanità mettendo a confronto le misure dello spazio domestico - ossia le camere, gli spazi comuni e quelli

di connessione - e le proporzioni del corpo di fabbrica con la scala del paesaggio. Tale confronto ad Alghero, Tempio Pausania, Santa Teresa di Gallura e al Poetto è stato mediato dal tessuto urbano ad alta o bassa densità, mentre in altri casi, come alla Maddalena o negli alberghi montani, è avvenuto senza intermediazioni.

L'urbanità è una relazione tra forma del costruito, spazio e socialità (Choay, 2008, p. 153) che, negli alberghi Esit, è stata animata da un "colloquio con l'ambiente" (Tafari, 1982, p. 38) fondato in gran parte sulla visibilità del paesaggio. La loro collocazione nello spazio e le relazioni tra interno ed esterno enfatizzarono la percezione del panorama, reificando, nel costruito, la proposizione di Franco Zagari: "il paesaggio esiste purché ci sia un uomo che lo guarda" (Zagari, 2006, p. 46). Studi recenti hanno infatti proposto una tassonomia degli insediamenti turistici in Sardegna fondata sull'interpolazione tra gli affacci e la compattezza della forma in pianta, che contribuisce a definire "la scala di riferimento e la relazione con l'urbano" (Cocco, Manca, 2024, p. 28).

Gli alberghi progettati in un contesto urbano denso furono il Miramar

di Alghero, il San Carlo di Tempio Pausania e il Miramare di Santa Teresa di Gallura, costruiti rispettivamente nel 1955, nel 1956 e nel 1954. Il primo è un edificio in linea, disposto in coerenza con la maglia della tessitura insediativa del piano Musso del 1881. Per quanto attiene alla figurazione urbana, il blocco monolitico dell'hotel è al contempo un fondale per la vista dal lungomare e una cerniera tra la città storica e la torre dello Sperone. (fig. 1)

Se l'albergo di Alghero seguì un'impostazione insediativa a blocco aperto, decisamente moderna, quello di Tempio era invece pas-satista: conformato a blocco chiuso, contribuiva a formare il margine urbano meridionale del centro storico verso la stazione e l'attuale Parco delle Rimembranze. Il linguaggio scadeva però in un frusto eclettismo, con tanto di portico ad archi a tutto sesto e cornicione con modanatura a dentelli, il tutto rivestito di conci di granito a testimonianza della cultura costruttiva locale. L'albergo di Santa Teresa, oggi demolito (l'ultima ortofoto in cui risulta visibile è del 2016) si poneva come fondale prospettico della piazza Libertà, inquadrando la torre di Longonsardo. L'edificio riusciva a mediare efficacemente la transi-



Fig.2 - Albergo Il Gabbiano, La Maddalena (SS). Collezione privata.

³ Intesa come tecnica di progetto.

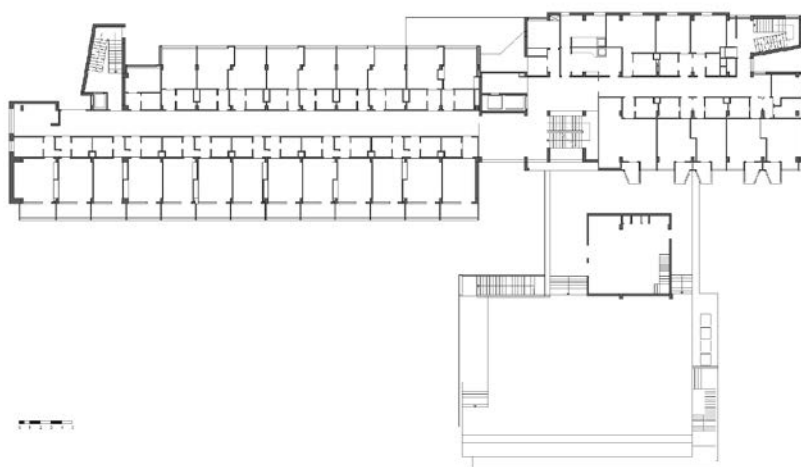


Fig.3 - Grand Hotel Golfo degli Angeli, al Poetto, Cagliari. Facciata verso il mare e pianta piano terzo. Ridise-gno di Marco Lucchini su base Archivio ex Esit, Regione Autonoma della Sardegna

zione tra le geometrie della maglia regolare del tessuto insediativo di fondazione e gli elementi irregolari e organici della costa.

L'albergo Il Gabbiano, alla Maddalena, fu costruito nella seconda metà degli anni Cinquanta in località Punta Bianca, a ovest del centro abitato, su un promontorio e a pochi metri dal mare, annullando la distanza tra l'abitare e il paesaggio marino. Le giaciture dell'edificio si allinearono alla curvatura della costa, trasformando il fabbricato in una 'roccia' abitata, ultimo presidio prima dell'acqua. (fig. 2)

Il Grand Hotel Golfo degli Angeli di Cagliari, progettato da Gustavo Carboni Boy e Antonio Sulprizio e realizzato nel 1965 al Poetto, si pose come fatto urbano emergente in quella lingua di terra, compresa tra il mare e le saline, che, tra le due guerre mondiali, era divenuta il luogo preferito per la balneazione dai cagliaritari (Rice, 1983, p. 96). L'hotel, insieme alla non lontana colonia progettata da Ubaldo Badas, si avviava a essere un protagonista architettonico di quella città "estiva" (Cao, 1999), lineare e a bassa densità, formata da stabilimenti balneari, casotti e ville disposte sul lungomare. (fig. 3)

Tipi e linguaggi

Gli alberghi dell'Esit furono progettati dall'ufficio tecnico dello stesso ente; l'autorialità si identifica-va con una sinergia tra la realtà sociale, storica e tecnologica dell'epoca, in cui una progettazione professionalmente corretta cercava di rappresentare la forma architettonica nelle sue ragioni di necessità. Queste ultime si traducevano in sobrietà linguistica e rigore tipologico. Il tipo più comune è l'edificio in linea, dallo spessore variabile in funzione della distribuzione a corpo semplice o doppio, con una forma volumetrica a volte elementare, come accade ad Alghero, o più articolata come succede invece alla Maddalena e al Poetto, dove i volumi presentano decise variazioni di altezza.

La sintassi tiene in considerazione i canoni espressivi del razionalismo ed è articolata in due modi prevalenti: per sottrazione, ad esempio nell'hotel il Gabbiano, poiché le facciate sono marcate da logge definite da vuoti che scavano il volume, oppure per addizione, come succede ad Alghero e al Poetto. Nel primo, progettato dall'ing. A. Marcellino al volume stereometrico, profondo 10,20 metri e alto quattro piani, si aggiungono, per montaggio³, la monumentale scala di accesso, oggettivamente un po' pletorica, e il sistema di balconi e frangisole che alludono alle coeve persiane alla maiorchina diffuse nell'architettura catalana della seconda modernità spagnola, in particolare nell'opera di José Antonio Coderch e Vicente Valls (Pizza, 2019).

Nel Grand Hotel Golfo degli Angeli al Poetto, la modernità ha lasciato un segno linguistico particolarmente evidente: il volume è articolato in due corpi di fabbrica, in linea e a torre, alti quattro e sette piani, incernierati dal corpo scala principale; la connotazione tettonica mette in risalto, sia all'interno che all'esterno, la struttura a telaio che conferisce una scansione ritmica alle logge in facciata.

Il caso di Nuoro è differente: l'edificio, costruito nel 1961, è un sottile corpo di fabbrica in linea, con la facciata principale orientata verso la valle, impostato su un consistente basamento, che contiene hall, sala da pranzo, salette, cucine e servizi. Il profilo dei balconi è scalettato, per ottimizzare la vista sui monti Corrasi e Supramonte. La copertura, a differenza degli alberghi marini dove di solito è piana, presenta delle falde, una delle quali si estende lungo tutto il prospetto, come se fosse un grande timpano. L'effetto complessivo rievoca stilemi di architetture alpine, presenti anche nell'albergo Il Nocciolo di Tonara (Mais, 2021, p. 57). (fig. 4)

La relativa affabulazione nuorese trova contrappunto nella sobrietà dell'albergo di San Leonardo de Siete Fuentes. Il fabbricato, costruito nel 1955, sorge ai margini di una borgata turistica, nota per la qualità delle acque delle sette fontane e l'amenità del bosco, sviluppata intorno alla chiesa campestre di San Leonardo, abitata dai Gerosolimitani a partire dal 1343 (Rattu, 2011, p. 13). (fig. 5) L'albergo, molto spartano, è caratterizzato da un essenziale costruttivismo: il volume principale, alto tre piani, mostra una laconica facciata inquadrata dal cornicione del tetto piano e da due nervature verticali, ed è sovrapposto a un corpo più basso, alto un piano, in parte estroflesso, appoggiato su pilastri rivestiti in pietra a spacco. L'intero complesso originariamente era costituito, oltreché dall'albergo, da due cottage, una piscina e un campo da tennis.

Memoria e sostenibilità

Nel 2005 l'Esit fu soppresso con l'art. 26 della L.R. n. 7 del 21 aprile e il patrimonio immobiliare fu posto in liquidazione. Fu l'ultimo atto di un lungo periodo di crisi gestionale degli alberghi, caratterizzato da scarsa redditività e da ricorrenti carenze di manutenzione con conseguente degrado degli edifici.

La vendita all'incanto riscosse scarso successo e pochissimi alberghi, fra cui il Gabbiano alla Maddalena, proseguirono l'attività turistica. Altri sono stati riconvertiti a funzioni diverse: il Golfo degli Angeli è stato trasformato in un ospedale, mentre il Miramar di Alghero in scuola alberghiera. Nei casi peggiori, ad esempio gli hotel di San Leonardo e Santa Teresa di Gallura, gli edifici sono allo stato di rudere o demoliti. Maggior speranza suscita l'albergo di Nuoro, abbandonato ma di cui si è ventilato un recupero (Pirisi, 2023), o Il Nocciolo di Tonara anch'esso abbandonato, ma oggetto di tutela in quanto considerato di interesse culturale, storico e artistico (Frau, 2023).

Gli alberghi Esit rappresentano un 'pezzo' di Sardegna linguisticamente disomogeneo, ma proprio per questo, sono un esempio significativo dell'intreccio delle culture del progetto sedimentate nell'architettura moderna dell'Isola. Si deve, però, tenere presente come i loro caratteri espressivi non siano stati un fenomeno esclusivamente locale. Si possono trovare infatti delle analogie tipologiche e linguistiche con alberghi realizzati in Spagna nell'ambito della rete 'Paradores Nacionales de Turismo', che comprendeva diversi hotel di lusso soprattutto sulle coste del Mediterraneo, in luoghi paesaggisticamente rilevanti. Queste architetture, quasi una per provincia, furono radical-

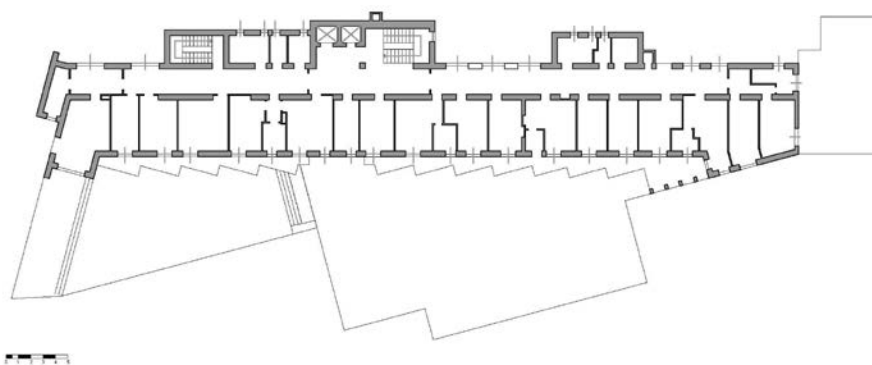


Fig.4 - Hotel Ortobene, Nuoro. Facciata verso la valle e pianta piano secondo. Ridisegno di Marco Lucchini su base Archivio ex Esit, Regione Autonoma della Sardegna



Fig.5 - Albergo San Leonardo, San Leonardo da Siete Fuentes (OR). Collezione privata

mente moderne e funzionaliste, seguendo modelli insediativi in genere a blocco aperto, dove le stanze si aprivano su terrazze e giardini sul mare, con ampi servizi, fra cui piscine e aree sportive.

Gli edifici fermano il tempo, lo trattengono e lo racchiudono in una forma (Vitale, 2004, p. 9). Negli alberghi Esit il tempo è stato "costruttore e distruttore" (Choay, 2008, p. 82), ma la loro architettura ha fissa-

to e reso tangibile la memoria di un passato recente in cui si rispecchiano abitudini, storie, ed esperienze di un periodo storico importante per la Sardegna. Hanno anche rappresentato un modo di affrontare il progetto dell'architettura nel paesaggio, caratterizzato da un'attenzione alle proporzioni e alle misure che per molti versi è stata una sostenibilità *ante litteram*, oggi più che mai attuale.

BIOGRAFIE

Marco Lucchini, è professore associato di composizione architettonica e urbana presso il Dipartimento di Progettazione e Studi Urbani del Politecnico di Milano, dove insegna nella Laurea Triennale e Magistrale della Scuola di Architettura, Urbanistica e Ingegneria delle costruzioni. Si occupa di temi legati alla casa e di studi critici sull'architettura moderna e contemporanea, con particolare attenzione alle tecniche di progettazione. È visiting professor al Politecnico di Poznan.

Andrés Martínez Medina, Dottore di Ricerca in Architettura presso il Politecnico di Valencia, è professore di Disegno, Storia dell'Architettura e Interventi sul Patrimonio dal 1994 e professore ordinario presso l'Università di Alicante dal 2025. La sua ricerca si concentra sull'architettura del XX secolo ed è direttore del gruppo di ricerca MAP e membro di diversi comitati scientifici per conferenze e riviste. È membro del Comitato Tecnico DoCoMoMo-Ibérico dal 2021. È stato anche visiting professor a Milano e Palermo.

BIBLIOGRAFIA

Battilani, P. (2020). Gli anni in cui tutto cambiò: il turismo italiano fra il 1936 e il 1957. *TST*, 41: 103-133.

Cao G. (1999). *La città estiva*. Cagliari: Verba Volant.

Choay, F. (2008). *Del destino della città*. A cura di A. Magnaghi. Firenze: Alinea.

Cocco, G.B., Manca, A. (2024). Figure e forme dell'insediamento costiero turistico in Sardegna. Il caso dei grandi complessi ricettivi 'pionieri'. *Seascape* 04: 24-33 (> [link](#)).

Corda E. (1978). *L'altalena sul Tirreno*. Sassari: Arti Grafiche Chiarella.

Frau, G. (2023). Tonara (NU). Loc. Lazzarino. Ex Hotel Esit il Nocciolo. Verifica dell'interesse culturale ai sensi del D. Lgs 42/2004. *Relazione storico-critica del bene*, (> [link](#)).

Lino, A. (2001). Il canto dell'usignolo. Architetture nuove per la città necessaria. In A. Casu, A. Lino, A. Sanna, a cura di, *La città ricostruita. Le vicende urbanistiche in Sardegna del secondo dopoguerra*, (pp. 22-35). Cagliari: Cuec.

Mais, S. (2021). Gli alberghi ESIT in Sardegna (1950-60). Patrimonio architettonico e archivistico. In *AAA Italia*, 20: 57-58.

Marotta M., Loi Puddu, G. (1955). *Il movimento turistico e l'attività alberghiera in Sardegna dal 1949 al 1954*. Cagliari: Tip. Valdes per conto Assessorato al Turismo della Regione Autonoma della Sardegna.

Pizza, A., a cura di (2019). *Imaginando la Casa Mediterranea. Italia y España en los años 50*. Madrid: ICO y Ediciones Asimétricas.

Pirisi, F. (2023). Ex albergo sull'Ortobene, parte la progettazione: l'edificio abbandona-

nato sarà un centro benessere. *La Nuova Sardegna*. 2 settembre 2023, (> [link](#)).

Rattu, M. (2011). La chiesa di San Leonardo di Siete Fuentes. Ghilarza: Iskra

Rice, P. L. (1983). *Una geografia del turismo. Paesaggi e insediamenti umani sulle coste della Sardegna*. Cagliari: Formez.

Solinas, G. A. (1997). *Un'isola di vacanze. Per una storia critica del turismo in Sardegna*. A cura di S. Ru-ju. Sassari: Editrice Democratica Sarda.

Tafari, M. (1982). *Storia dell'architettura italiana. 1944-1985*. Torino: Einaudi

Vitale, D. (2004). Introduzione. In Rafael Mo-
neo, *La solitudine degli edifici e altri scritti* (pp. 9-13). Torino: Umberto Allemandi.

Zagari, F. (2006). *Questo è paesaggio: 48 definizioni*. Roma: Mancosu.

do.co.mo.
italia

www.docomoitalia.it