

Architettura d'Eccellenza. Ingegneria dell'Appalto.

CO.S.P.E. Srl • General Contractor per il segmento Luxury Hospitality & High-End Real Estate

Rigore Metodologico

Processi certificati e
controllo qualità

Cultura del Risultato

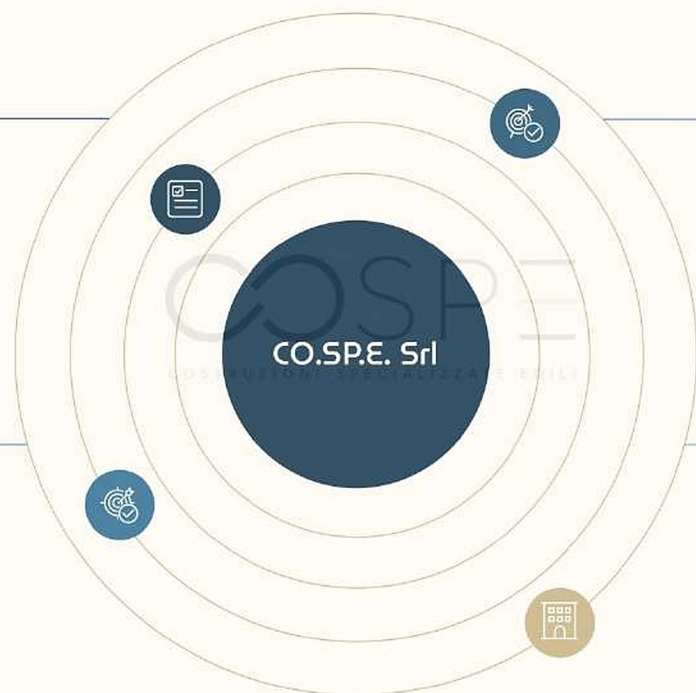
Orientamento a rendimento
e valore

Precisione Esecutiva

Tempistiche e dettaglio
costruttivo

Luxury Hospitality

Hotel e resort di alta fascia



Dal 1974 trasformiamo progetti complessi in asset ad altissima redditività, tutelando il capitale investito con rigore metodologico, precisione esecutiva e una cultura del risultato forgiata su decenni di cantieri ad alta complessità.

DAL 1974

LUXURY HOSPITALITY

HIGH-END REAL ESTATE

Mezzo secolo di solidità costruttiva

CO.SP.E. Costruzioni Specializzate Edili Srl nasce come branca d'élite di un solido gruppo imprenditoriale attivo dal **1974** nelle costruzioni civili e industriali.

Cinquant'anni di storia non sono soltanto un dato anagrafico: sono la prova tangibile di una capacità di adattamento, innovazione e tenuta che pochi operatori del settore possono vantare.

Rigore da infrastrutture ad alta sicurezza

Il DNA metodologico di CO.SP.E. affonda le radici in ambienti dove l'errore non è contemplato. La società ha realizzato opere infrastrutturali e di servizio presso le **Basi NATO di Sigonella e Vicenza**, contesti che impongono standard di qualità, riservatezza e precisione esecutiva di livello militare. Questa esperienza ha plasmato un approccio al cantiere unico nel panorama italiano del luxury real estate.

- Protocolli operativi derivati da ambienti ad alta sicurezza
- Cultura della documentazione e della tracciabilità totale
- Zero tolleranza per ritardi e non conformità

Governance, Direzione Tecnica e Continuità

- **Le Radici:** Fondata dal Geometra Pietro Corsaro, figura alla guida della gestione strategica e amministrativa.
- **L'Equipe di Famiglia:** L'ingresso in società dei figli, architetti e ingegneri, garantisce la continuità aziendale e il presidio tecnico permanente.
- **Il Valore per il Cliente:** Una catena di comando corta e familiare che assicura interlocutori unici, stabilità decisionale e controllo totale dalla progettazione al cantiere.

Ingegneria Esecutiva: dagli Shop Drawing all'As-Built

Il modello operativo di CO.SP.E. si distingue per la presenza di un'**equipe interna di ingegneri e architetti** che funge da anello di congiunzione critico tra il progetto architettonico e la realtà del cantiere. Questo presidio interno elimina le inefficienze tipiche della filiera frammentata e garantisce continuità, responsabilità e velocità decisionale in ogni fase dell'opera.

Fase 1 — Shop Drawing

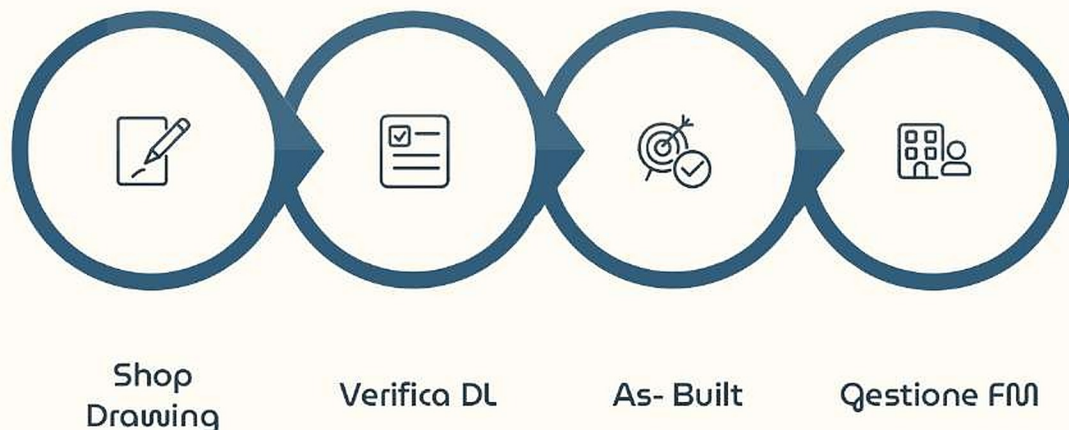
Sviluppo interno di **disegni esecutivi di dettaglio** (Shop Drawing) che traducono il progetto architettonico in istruzioni operative precise per ogni maestranza. Questo processo consente di:

- Azzerare le varianti in corso d'opera
- Accelerare l'approvazione della Direzione Lavori
- Anticipare e risolvere le interferenze impiantistiche prima che diventino problemi di cantiere
- Ridurre drasticamente i costi da imprevisto

Fase 2 — Documentazione As-Built

Al termine di ogni intervento, CO.SP.E. rilascia una **documentazione As-Built millimetrica**, asset digitale fondamentale che rappresenta la fotografia esatta di quanto realizzato. Il suo valore strategico è duplice:

- Strumento indispensabile per il **Facility Management** dell'asset nel lungo periodo
- Azzeramento delle incognite sulle manutenzioni future, con impatto diretto sulla valorizzazione dell'immobile
- Documentazione bancabile e trasferibile in caso di cessione dell'asset



Allineamento agli obiettivi finanziari dell'Hospitality

Per un fondo di investimento o per una catena alberghiera di lusso, ogni giorno di chiusura non pianificata rappresenta una perdita diretta e irreversibile di **RevPAR (Revenue per Available Room)**. CO.SP.E. ha costruito la propria macchina operativa attorno a questa consapevolezza, trasformando la gestione del tempo in un vantaggio competitivo misurabile.

Pianificazione su misura per l'Hospitality

La macchina logistica di CO.SP.E. pianifica ogni cantiere attraverso **diagrammi di Gantt speculari alle finestre di chiusura stagionale** degli hotel. Questo significa che il calendario dei lavori non è imposto dalla logica del cantiere, ma è costruito intorno alle esigenze di revenue della struttura ricettiva.

- Analisi preventiva delle finestre di bassa stagione
- Coordinamento con il Revenue Manager della struttura
- Pianificazione di turni intensivi e lavoro notturno
- Consegne tassative con penali contrattuali accettate

Salvaguardia del RevPAR

Il nostro impegno verso la tutela del flusso di cassa della proprietà si traduce in pratiche operative concrete:

- **Turni intensivi** per massimizzare la produttività nelle finestre disponibili
- **Squadre dedicate** per tipologia di lavorazione, senza sovrapposizioni
- **Reporting settimanale** all'investitore con avanzamento lavori certificato
- **Cellula di crisi attiva** per la gestione di imprevisti senza impatto sui tempi

50+

Anni di esperienza

Dal 1974 al servizio del settore costruzioni

0

Giorni di ritardo

Consegne tassative garantite su ogni commessa

100%

Tutela RevPAR

Pianificazione allineata alle finestre stagionali

Performance straordinarie e Crisis Management

Il valore di un general contractor si misura non solo nelle condizioni ideali, ma nella capacità di mantenere le promesse quando l'imprevisto colpisce. I seguenti casi studio documentano la resilienza operativa di CO.SP.E. in scenari di massima pressione.

MAZZARÒ SEA PALACE 5* LUXURY, TAORMINA

Scope: Full ground-floor & common areas overhaul (**1,500 sqm**) with high-end luxury finishes + **2** new Pool Suites.

Timeline: Delivered in under **4 months**.

Crisis: Zero delays despite Cyclone Harry hitting the site.

Response: Execution protected by intensive scheduling and on-site coordination under pressure.

Outcome: Seamless delivery of premium spaces without compromising quality or timing.

ATLANTIS BAY 5* LUXURY, TAORMINA

Emergency recovery

Scope: Emergency repair of **500 m²** roofs.

Timeline: **3 weeks** to restore continuity.

Crisis: Weather-related damage requiring immediate intervention.

Response: Rapid deployment of resources to secure the building envelope and accelerate recovery.

Outcome: Business continuity restored quickly, limiting operational disruption.

✓ Due interventi diversi, un unico risultato: continuità operativa, tutela del fatturato e consegna puntuale anche in condizioni straordinarie.

Precisione industriale e finiture sartoriali

Ogni intervento di CO.SP.E. coniuga la capacità produttiva di un'organizzazione industriale con la cura artigianale del dettaglio che il segmento luxury impone. I seguenti casi studio illustrano questa duplice competenza applicata a contesti di grande prestigio.

BAIA DI TINDARI RESORT

Rigenerazione Strutturale ed Estetica — Piscina Principale

Scope: Rigenerazione strutturale ed estetica di **1.000 mq di mosaico** della piscina principale, con rifacimento completo delle aree docce, dell'infermeria e dei bagni di design.

Timeline: Completato in soli **2 mesi**, rispettando la finestra di bassa stagione e garantendo la piena operatività per l'apertura estiva.

Complessità tecnica: Il mosaico di piscina di questa dimensione richiede una maestria artigianale rarissima, abbinata a una gestione logistica precisa per garantire uniformità cromatica e strutturale su tutta la superficie. Il risultato è un'opera che unisce funzionalità ingegneristica e valore estetico di altissimo livello.

CATANIA, VIA ETNEA • UNA EXPERIENZA

Palazzo UNA Esperienza — Restauro Conservativo & Roof Top

Scope: Interventi di **restauro conservativo delle coperture** di un palazzo storico nel cuore di Catania, con valorizzazione strategica del prestigioso Roof Top Restaurant affacciato sull'Etna e sul centro storico.

Approccio: Il restauro conservativo impone un equilibrio delicatissimo tra il rispetto dei vincoli della Soprintendenza e le esigenze funzionali di una struttura alberghiera di lusso contemporanea. CO.SP.E. ha gestito questo equilibrio con la competenza di chi conosce sia il linguaggio dell'architettura storica sia quello dell'hospitality moderna.

Valore aggiunto: La valorizzazione del Roof Top ha incrementato significativamente l'attrattività dell'asset e la sua capacità di generare revenue da F&B.

Cantieri invisibili ad hotel aperto

La sfida più complessa nel luxury hospitality construction non è costruire: è costruire **senza che gli ospiti se ne accorgano**. CO.SP.E. ha sviluppato e codificato un sistema operativo proprietario per la gestione di cantieri in strutture pienamente operative, applicato con successo nel contesto del **Gruppo UNA**, uno dei principali operatori alberghieri italiani.

Il Caso Studio: Gruppo UNA

Scope: Ristrutturazione profonda e restyling completo delle camere eseguito a struttura **totalmente aperta e operativa**, con ospiti presenti in hotel durante l'intera durata dei lavori.

Complessità: Questo tipo di intervento rappresenta il massimo livello di difficoltà operativa nel settore, richiedendo una coordinazione millimetrica tra le esigenze del cantiere e quelle dell'operazione alberghiera quotidiana.

Risultato: Zero reclami da parte degli ospiti. Zero impatto sul punteggio di soddisfazione della struttura. Piena tutela del flusso di cassa della proprietà per tutta la durata dei lavori.

I Protocolli Operativi "Live-Site"



Isolamento Acustico Certificato

Installazione di barriere fonoassorbenti ad alta performance attorno a ogni area di lavoro. Monitoraggio continuo dei livelli di rumore con strumentazione calibrata. Lavorazioni rumorose esclusivamente nelle fasce orarie concordate con la direzione dell'hotel.



Confinamento delle Polveri

Sistemi di pressurizzazione negativa delle aree di cantiere per impedire la migrazione di polveri verso le zone ospiti. Pulizia professionale quotidiana di tutte le aree di transito. Utilizzo esclusivo di materiali a bassa emissione di VOC.



Flussi Logistici Separati

Definizione di percorsi dedicati per maestranze e materiali, completamente separati dai flussi degli ospiti. Utilizzo di montacarichi e accessi di servizio dedicati. Orari di consegna materiali programmati nelle fasce di minore impatto.

Il Partner d'elezione per lo sviluppo del vostro Brand

CO.SP.E. Srl non è semplicemente un appaltatore: è un **partner strategico** per asset manager, investitori istituzionali e catene alberghiere di lusso che intendono valorizzare i propri asset con la certezza matematica dei tempi, la qualità delle finiture e la tutela del capitale investito.

Perché scegliere CO.SP.E.

→ Solidità dal 1974

Mezzo secolo di storia imprenditoriale ininterrotta, con un track record documentato nei segmenti più esigenti del mercato.

→ Certezza matematica dei tempi

Consegne tassative garantite contrattualmente, con cellula di crisi attiva per ogni eventualità.

→ Ingegneria del Valore (*Value Engineering*), Filiera di Fornitura d'Élite (*Premium Supply Chain*):

Ottimizzazione attiva di costi e materiali senza mai scendere a compromessi con l'idea dell'architetto e accesso diretto ad artigiani esclusivi e ai migliori fornitori di materiali di lusso.

→ Interlocutore unico e responsabile

Un solo punto di contatto per l'investitore, dalla progettazione esecutiva alla consegna dell'As-Built, con piena responsabilità del risultato.

Contatti

CO.SP.E. Costruzioni Specializzate Edili Srl

Email:

info@cospe-costruzioni.it

Telefono:

+39 3481819420

Web:

www.cospe-costruzioni.it

Sede Legale:

Sicilia, Italia, Catania Largo Rosolino Pilo 39D

- **Cinquant'anni di Continuità Aziendale:** Presenza ininterrotta sul mercato edile dal 1974 [1].
- **Track Record Istituzionale:** Fornitore accreditato per interventi ad alta sicurezza presso le Basi NATO [1].
- **Capacità Finanziaria e di Gestione:** Autonomia operativa e stabilità patrimoniale a garanzia di commesse ad alto fabbisogno finanziario

- ✓ CO.SP.E. Srl è pronta a supportare il vostro prossimo progetto di sviluppo o riqualificazione nel segmento luxury hospitality. Contattateci per una presentazione riservata e personalizzata del nostro approccio al vostro asset.