

LA RESIDENZA UNIVERSITARIA NEGLI EX
UFFICI REGIONALI IN VIA CELSO ULPIANI
E HOTEL CAMPUS
A BARI



A cura di



REGIONE PUGLIA

Sezione Istruzione e Università



ADISU PUGLIA

Agenzia per il Diritto allo Studio Universitario



ASSET

Agenzia regionale Strategica per lo Sviluppo
Ecosostenibile del Territorio



Urban@it

Centro nazionale di studi per le politiche urbane



UNIBA

Università degli Studi Aldo Moro

© 2026 Regione Puglia / ADISU Puglia / ASSET / Urban@it / Università degli studi di Bari
Tutti i diritti riservati

REGIONE PUGLIA

Arch. Maria Raffaella Lamacchia
Dott.ssa Alessandra Maroccia
Arch. Daniela Sallustro

ADISU PUGLIA

Dott. Pietro Netti
Ing. Antonio Tritto
Ing. Arch. Davide Podo
Ing. Giovanni Marra

ASSET

Ing. Raffaele Sannicandro
ing. Franco Bruno
Ing. Michele Luisi
Ing. Vincenzo Debiase
Arch. Letizia Musaio
Somma Arch. Valentina
Spataro Arch. Renè Soleti
Ing. Fabrizio Calia
Arch. Leonarda Martimucci

URBAN@IT

Prof. Nicola Martinelli
Prof.ssa Giovanna Mangialardi

UNIBA

Dott. Alessandro Quarta
Ing. Giuditta Bonsegna
Geom. Rocco Mangialardi

Si ringrazia per aver messo a disposizione gli immobili oggetto del concorso la Regione Puglia e l'Università degli studi di Bari "A. Moro" ed in particolare i Rettori Stefano Bronzini e Roberto Bellotti.

Si ringrazia Innovapuglia per l'uso gratuito della piattaforma per la gestione del concorso.

Si ringrazia per i consigli nella redazione della documentazione di concorso il prof. Leonardo Rignanese del Politecnico di Bari.

Si ringraziano, infine, per il sostegno all'iniziativa gli Assessori Regionali Sebastiano Leo e Silvia Miglietta, il già capo di gabinetto Giuseppe Catalano, il direttore del Dipartimento Politiche del Lavoro, Istruzione e Formazione Silvia Pellegrini.

Si ringraziano infine, per il supporto all'iniziativa e per la rapidità nelle determinazioni politico-amministrative il presidente dell'Adisu Puglia Alessandro Cataldo ed il direttore generale Pietro Netti.

OGGETTO DEL CONCORSO

**Rifunzionalizzazione degli Uffici Regionali in via Celso Ulpiani
e dell'Hotel Campus a Bari, da destinare a residenze universitarie**

Ex Uffici Regionali in via Celso Ulpiani

*Metri quadri edifici: 3634,9 m2
Data/epoca di costruzione: 1966 circa
Attuale proprietà: Regione Puglia*

Hotel Campus

*Metri quadri edifici: 2374,08 m2
Data/epoca di costruzione: 1990
Attuale proprietà: Università degli studi di Bari "Aldo Moro"*

*Date di espletamento primo e secondo grado:
1° grado (31/07/2025-27/09/2025) – 2° grado (12/11/2025-16/01/2025)*

N° partecipanti: 47

Per ulteriori dettagli:

http://www.empulia.it/tno-a/empulia/Empulia/SitePages/New_Dettaglio%20Bando%20di%20Gara.aspx?get-dettaglio=yes&bando=1773248&tipobando=Bando&RicQ=YES&VisQ=SI&tipoDoc=BANDO_CONCORSO_PORTALE&xslt=XSLT_BANDO_CONCORSO_PORTALE&scadenzaBando=2025-09-27T12:00:00

COMMISSIONE GIUDICATRICE

Prof. Arch. Alberto Ferlenga
Presidente

Ing. Pompeo Colacicco
Componente

Prof.ssa Arch. Loredana Ficarelli
Componente

Ing. Arch. Isabella Elia
Componente

Arch. Valentina Spataro
Componente

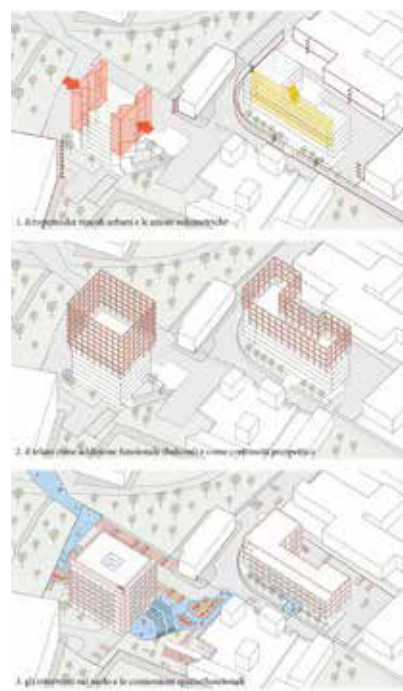
RTP Esse Ingegneria s.r.l. (ing. Nicola Truncellito) capogruppo

Progetto 1° classificato: PE393784-25 - 01



tavole presentate per il 2° grado di concorso e video rendering del progetto

- Colucci&Partners Architettura (arch. Giuseppe Colucci)
- Engiserv srl (ing. Antonio Vernole)
- arch. Emilia Pellegrino
- geol. Maria Serafina Gaudiano
- ing. Angela Martino



Nella seconda fase progettuale si è consolidato l'approccio unitario, rafforzando il ruolo dell'involucro come elemento ordinatore e confermando la modularità abitativa come principio generatore comune ai due edifici. Il ridisegno delle facciate attraverso l'inserimento del telaio modulare è stato affinato, chiarendo il diverso rapporto con i manufatti esistenti: nell'edificio ex Regione il telaio viene integrato per sottrazione, "scavando" il volume e ridefinendo i fronti, mentre nell'Hotel Campus è assunto come elemento in addizione, capace di ampliare e caratterizzare l'immagine architettonica. Le configurazioni planimetriche guidano soluzioni interne specifiche, con il mantenimento dei corpi scala esistenti nel primo caso e la creazione della corte centrale nel secondo, al fine di migliorare illuminazione e ventilazione naturale. È rafforzata la complementarità funzionale tra i due edifici, concepiti come parti di un sistema integrato di spazi pubblici e residenziali.

La relazione con il contesto urbano è valorizzata all'interno del sistema degli spazi pubblici del Campus. Per l'ex Regione, caratterizzato da spazi esterni ridotti, è confermato l'assetto sui fronti nord e ovest, mentre sul lato strada il nuovo telaio consente di ricavare un ingresso pedonale coperto con rampa di accesso, in grado di superare il dislivello. Per l'Hotel Campus, inserito in un contesto con forte pendenza, il progetto valorizza il piano seminterrato fuori terra trasformando l'accesso in uno spazio pubblico. L'inserimento di una gradinata, concepita come anfiteatro urbano, diventa luogo di incontro e relazione per il Campus, connettendo le funzioni pubbliche al tessuto urbano. Sono previsti spazi per il parcheggio biciclette sui lati nord e sud, favorendo la mobilità sostenibile. Le aree pertinenziali sono concepite come un sistema ciclo-pedonale continuo che, dall'ex Regione, attraversa l'Hotel Campus e si diffonde verso sud nel Campus.

La lettura dei vincoli urbanistici conferma la diversa condizione normativa. Per l'ex Regione, limitato da indici e standard, è ribadita l'impossibilità di incrementi volumetrici, concentrando l'intervento su una sottrazione dell'involucro per ricavare ingresso coperto e balconi senza alterare i volumi. Per l'Hotel Campus, in ambito con maggiori possibilità, è previsto un limitato aumento volumetrico sui lati nord e sud, che consente di regolarizzare le geometrie esistenti e introdurre balconi e maggiore profondità dei prospetti.

Il concept mira a restituire valore a edifici percepiti come poco attrattivi, attraverso il recupero dell'esistente anziché la demolizione, evitando impatti negativi ambientali e logistici. La ricerca di un linguaggio architettonico comune e di un modulo abitativo flessibile resta centrale. Le azioni di addizione e sottrazione risultano strategiche anche dal punto di vista strutturale: l'adozione di un esoscheletro in acciaio migliora le prestazioni statiche e sismiche, garantendo una risposta più regolare rispetto alle condizioni attuali. Per gli Uffici Regionali consente di risolvere criticità strutturali, mentre per l'Hotel Campus permette di superare le irregolarità geometriche, integrandosi con il sistema architettonico.

L'articolazione degli spazi è definita da una chiara separazione tra ambiti, garantendo flessibilità e sicurezza. La parte privata degli alloggi è confermata, mentre lo spazio centrale dell'Hotel Campus è valorizzato. Sono mantenute le aree di condivisione, come biblioteca, sala studio e mensa, progettate per favorire accessi plurimi e flussi controllati. Il piano seminterrato dell'Hotel Campus è concepito come spazio pubblico permeabile, attraversabile e attrezzato per attività collettive.

Il modulo abitativo comune è declinato in due tipologie, singolo e doppio con servizi, per ottimizzare comfort e numero di utenti. Questa scelta semplifica arredi, riduce costi e facilita la manutenzione, mantenendo la possibilità di aggregare più moduli per esigenze specifiche.

Gli spazi sono organizzati con i piani terra e il seminterrato come estensione dello spazio collettivo del campus, rendendo alcuni ambienti luoghi della città oltre che del campus. Le funzioni private sono collocate ai piani superiori, con accessi controllati per garantire sicurezza.

Per l'ex Regione si interviene sugli accessi e sull'eliminazione delle barriere architettoniche; per l'Hotel Campus è ridisegnato il sistema degli spazi esterni, distinguendo percorsi carrabili e pedonali, introducendo parcheggi bici e pavimentazioni drenanti. È prevista un'area svago all'aperto con pensiline per attività e studio.



Le nuove piantumazioni prevedono specie autoctone e resistenti, in grado di adattarsi alle condizioni climatiche e ridurre la manutenzione.

Gli interni sono progettati per massimizzare comfort e funzionalità: le camere privilegiano l'illuminazione naturale e le aree comuni favoriscono socialità e flessibilità.

Il telaio consente un nuovo involucro con maggiore profondità, balconi e porticati, migliorando la qualità degli alloggi e garantendo ombreggiamento. Il rivestimento in alluminio riduce i costi manutentivi e i carichi strutturali.

La progettazione interviene sul costruito esistente senza demolizioni, valorizzando le preesistenze attraverso operazioni di addizione e sottrazione. La gradinata riprende la rampa esistente e gli interventi migliorano sia la qualità architettonica sia la distribuzione dei carichi e la stabilità complessiva.

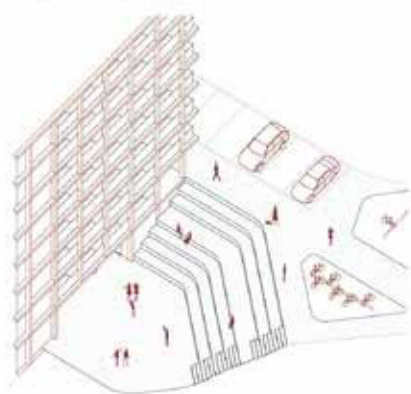
L'intervento punta a elevati standard di sostenibilità con obiettivo NZEB, attraverso scelte impiantistiche ed elementi isolanti ad alte prestazioni. Le stratigrafie garantiscono comfort termo-igrometrico, mentre il fabbisogno energetico è coperto da fonti rinnovabili (fotovoltaico e pompe di calore). Gli infissi ad alte prestazioni e i sistemi oscuranti contribuiscono all'efficienza energetica.

È previsto il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili e l'adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi idrici.

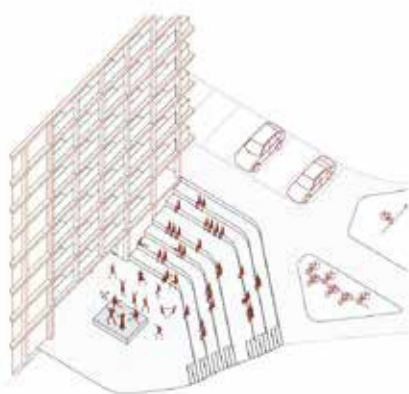
In linea con i principi di sostenibilità, si privilegiano materiali riciclati e locali, con percentuali elevate di contenuto riciclato per calcestruzzo e acciaio, e l'impiego di materiali certificati.

Il sistema impiantistico prevede climatizzazione ibrida, ventilazione meccanica controllata, fotovoltaico integrato e sistemi di monitoraggio avanzati (BACS), oltre a infrastrutture digitali e sistemi di sicurezza. L'illuminazione a LED con sensori contribuisce al comfort e al risparmio energetico.

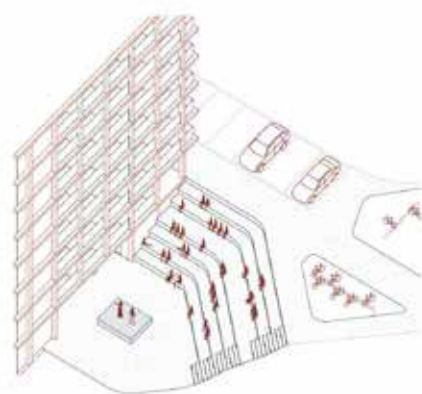




Spazio di relazione



Concerti all' aperto



Auditorium



