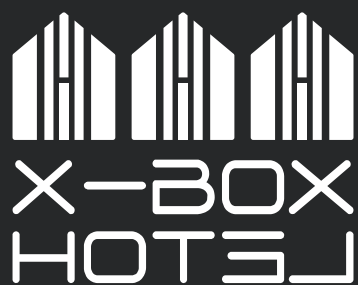




HM52 WORKSHOP SRL



SOLUZIONI PER L'OSPITALITÀ

Architettura modulare per ospitalità di carattere. Moduli prefabbricati in legno X-Lam e acciaio per hotel, agriturismi, B&B; e glamping - tempi certi, costi fissi, design contemporaneo.

UN SISTEMA PENSATO PER CHI OSPITA

X-BOX HOTEL è il programma modulare di **HM52**: oltre vent'anni di prefabbricazione in legno e acciaio, tarati sulle normative italiane e sulle esigenze reali dell'ospitalità. Moduli trasportabili, prefabbricati quasi interamente in stabilimento **tempi certi, costi fissi garantiti** e fermo dell'attività ridotto al minimo. La scatola base genera combinazioni pressoché infinite: a uno o più piani, a gradoni sull'orografia, o su geopali a bassissimo impatto.



HM52 project
Studio di Architettura Associato
HM52 workshop srl
Impresa di Costruzioni



SISTEMA MODULARE X-BOX HOTEL

TRE PILASTRI

01

Modularità

Combinazioni infinite: ampliamenti, glamping, villaggi turistici, hotel a gradoni, interventi temporanei su geopali senza fondazioni in c.a.

02

Tempi certi

Fino a 10 moduli ogni 15 giorni lavorativi. Struttura, impianti e finiture prefabbricati: in cantiere solo assemblaggio.

03

Sostenibilità

Legno certificato PEFC/FSC, pompe di calore, VMC con recupero, predisposizione fotovoltaico. Più CO2 assorbita che emessa.



Le soluzioni modulari X-BOX HOTEL, a uno o più piani, sono un approccio versatile per hotel, agriturismi e B&B che vogliono ampliare la capacità ricettiva con strutture di alto design, ecologiche e personalizzabili. I moduli sono trasportabili e prefabbricati quasi interamente in azienda: **tempi certi e costi fissi garantiti**. Gli interventi possono essere a bassissimo impatto -anche temporanei- grazie ai geopali, che sollevano i moduli dal terreno senza fondazioni in cemento armato; oppure tradizionali, a uno o più piani, seguendo l'orografia.

10

MODULI / 15 GG

100%

PREFABBRICATO

0

FONDAZIONI C.A.

∞

COMBINAZIONI



La tecnologia X-Lam (CLT, legno multistrato incrociato) offre elevata resistenza strutturale e termica: ideale per i moduli X-BOX HOTEL, unisce efficienza energetica, sicurezza, libertà progettuale e materiali naturali.

- ▶ **Resistenza meccanica.** Disposizione ortogonale delle tavole: carichi verticali e orizzontali, anche multipiano.
- ▶ **Isolamento termo-acustico.** Bassa conducibilità e massa elevata, migliorabili con fibra di legno o sughero.
- ▶ **Comportamento al fuoco.** La carbonizzazione superficiale protegge e rallenta la combustione.
- ▶ **Prefabbricazione rapida.** Pannelli lavorati in fabbrica, montaggio del modulo in pochi giorni.
- ▶ **Sostenibilità** Legno certificato PEFC/FSC; ciclo di vita che assorbe CO₂.



Il telaio in acciaio sfrutta resistenza, leggerezza e modularità ideale per soluzioni temporanee, espandibili o trasportabili.

- ▶ **Materiale.** Acciaio strutturale S235 / S355, alta resistenza a trazione e compressione.
- ▶ **Telaio.** Pilastrini e travi in profili laminati, piastre e bulloni; profili H, I o tubolari.
- ▶ **Modularità** Moduli assemblabili e disassemblabili, spazi componibili su misura.
- ▶ **Comportamento sismico.** Elasticità e dissipazione di energia: adatto anche in zona sismica.
- ▶ **Connessioni.** Piastre e bulloni rigidi, configurazioni impilabili ed espandibili.



Impianti progettati per il massimo comfort e il minimo consumo: climatizzazione, ventilazione, ACS ed elettrico, scalabili e personalizzabili su ogni configurazione.

- ▶ **Pompe di calore aria-aria.** Riscaldamento e raffrescamento ad alta efficienza (COP elevati), basse emissioni.
- ▶ **VMC con recupero di calore.** Ricambio d'aria continuo, meno muffe e umidità consumi ridotti.
- ▶ **Sensori finestre.** L'apertura interrompe automaticamente la climatizzazione, evitando sprechi.
- ▶ **Comfort costante.** Clima stabile in ogni stagione, gestione puntuale per singolo modulo.



Automazione intelligente e fonti rinnovabili per autonomia gestionale ed energetica della struttura ricettiva.

► **Automazione & accessi.** Gestione camere, luci e impianti anche da remoto; sensori di presenza.

► **Acqua calda sanitaria.** Scaldacqua elettrico puntuale per modulo o centrale termica centralizzata.

► **Fotovoltaico.** Predisposizione FV per autoproduzione, con riduzione dei costi operativi.

► **Accumulo energetico.** Energia disponibile nelle ore serali e maggiore autosufficienza.

X-BOX HOTEL dialoga con il luogo. Finiture, cromie e dotazioni si adattano al contesto montagna, mare, campagna mantenendo invariate prestazioni, tempi e logica costruttiva.



ALPINO & MONTANO

Montagna

Resort di quota, rifugi modulari, ampliamenti per hotel di montagna. Coperture a falda, legno scuro, posa su geopali per non alterare il terreno.



COSTA & ACQUA

Mare & lago

Glamping fronte mare, beach resort, lodge lacustri. Pietra e legno, schermature solari, ampie aperture sul paesaggio.



AGRITURISMO & COLLINA

Campagna

Country resort, B&B, lodge nei vigneti. Volumi bassi e allungati, materiali e cromie che richiamano la tradizione rurale.





DAL MODULO SINGOLO AL VILLAGGIO DIFFUSO

Una libreria di moduli pronti a combinarsi, ampliarsi e replicarsi. Ogni layout è personalizzabile su finiture, dotazioni e dimensioni complessive. Le metrature indicate si riferiscono al modulo base.

07	Modulo 3x9 / 3x9x8	CONFORT	27 –65 m²	1 –3 moduli
08	Modulo 3x9x4	CONFORT	92 m²	4 moduli · 12x9 m
09	Modulo 3x9x5	CONFORT	120 m²	5 moduli · 12x9 m
10	Modulo 6x12	CONFORT	72 m²	2 moduli · 3x12 m
11	Modulo Line 1	LINE	75 m²	12,8x6,5 m
12	Modulo Line 2	LINE	107 m²	6,8x18,5 m
13	Modulo Line 3	LINE	144 m²	12,5x15 m

Soluzioni sartoriali

Layout custom, varianti dimensionali e finiture su brief. Anche soluzioni Build Offsite & Ready to Place.

**27-65 m²**

SUPERFICIE

1-3

MODULI

9x9 m

DIMENSIONI

Confort

TIPOLOGIA

Il modulo Confort base da 27 m² (un modulo 3x9) si compone fino a 65 m² accostando tre moduli. Soluzione ideale per camere doppie, suite e piccole unità ricettive autonome.

**92 m²**

SUPERFICIE

4

MODULI

12x9 m

DIMENSIONI

Confort

TIPOLOGIA

Quattro moduli 3x9 compongono 92 m² : spazio per suite ampie con zona giorno, ideale per lodge e unità familiari di fascia alta.

**120 m²**

SUPERFICIE

5

MODULI

12x9 m

DIMENSIONI

Confort

TIPOLOGIA

Cinque moduli per 120 m²: configurazione generosa per suite premium, bilocali ricettivi o piccole aree comuni.

**72 m²**

SUPERFICIE

2

MODULI

3x12 m

DIMENSIONI

Confort

TIPOLOGIA

Due moduli 3x12 affiancati per 72 m² compatti ed efficienti: ottimo rapporto superficie/ingombro per ampliamenti rapidi.

**75 m²**

SUPERFICIE

—

MODULI

12,8x6,5 m

DIMENSIONI

Line

TIPOLOGIA

La linea Line privilegia volumi allungati e continui. Line 1, 75 m², si presta a unità ricettive lineari con ampie aperture sul paesaggio.

**107 m²**

SUPERFICIE

—

MODULI

6,8x18,5 m

DIMENSIONI

Line

TIPOLOGIA

Line 2, 107 m², sviluppa una sequenza profonda di ambienti: zona notte, servizi e living in continuità

MODULO LINE 3

**144 m²**

SUPERFICIE

—

MODULI

12,5x154 m

DIMENSIONI

Line

TIPOLOGIA

Line 3, 144 m², è la configurazione più ampia: una piastra abitativa completa per suite di rappresentanza o piccole aree comuni del resort.

CONFIGURAZIONI REALI DEL SISTEMA X-BOX HOTEL



BUILD OFFSITE – MODULO SINGOLO



SISTEMA ALBERGO MODULARE



CAMERE FRA LE VIGNE DEL RPOSECCO



LODGE TRA GLI ALBERI



VILLA FRONTEMARE



TEMPORARY STORE



Credito d'imposta fino al 75%

X-BOX HOTEL combina la tecnologia modulare prefabbricata con le agevolazioni della **Zona Economica Speciale Unica del Mezzogiorno**. Un'unica regia tecnica e fiscale per realizzare strutture ricettive di alto design tempi certi, costi fissi massimizzando il contributo pubblico sull'investimento.

75%

credito d'imposta max

piccola impresa, capoluoghi C/P/B

30/60 gg

Autorizzazione Unica ZES

vs 18-36 mesi iter ordinario

4,05 mld €

plafond triennio

2026 · 2027 · 2028

Quadro normativo aggiornato a gennaio 2026 - L. 199/2025 (Legge di Bilancio 2026).

La ZES Unica è uno strumento potente, ma con regole precise. Tre profili tipici di committente: capire subito dove l'intervento X-BOX HOTEL genera il massimo vantaggio.



A Investitore / Family office

Capitale per operazioni immobiliari con orizzonte 5-7 anni e rendimenti sopra la media. La ZES abbate il costo di realizzazione fino al 75%, l'AUZ accorcia i tempi a 30-60 giorni. Resort turnkey, glamping di fascia alta, ville bandiera in zone DOP.



B Imprenditore turistico

Gestisci già una struttura nel Sud (hotel, B&B, agriturismo, masseria) e vuoi ampliare o rinnovare con tempi certi e contributi alti. Una S.r.l. dedicata «piccola impresa» punta alle aliquote massime, sfruttando l'AUZ.



C Proprietario terriero

Hai un terreno agricolo nel Sud (vigneto, oliveto, pascolo, costa) e vuoi valorizzarlo in ricettività diffusa. L'AUZ supera il vincolo della destinazione urbanistica con effetto di variante automatica. Posa su geopali a bassissimo impatto.

Le aliquote in legenda sono le massime, valide per la **piccola impresa**. Per la media impresa l'agevolazione si riduce di 10 punti, per la grande di 20 punti.

70%

Capoluoghi C/P/B

60%

Pieno Mezzogiorno

35%

Abruzzo

30%

Marche-Umbria '26

Regione / Area	Grande	Media	Piccola
Capoluoghi Campania, Puglia, Basilicata Napoli, Bari, Foggia, Lecce, BAT, Brindisi, Taranto, Potenza, Matera	50%	60%	70%
Pieno Mezzogiorno (art. 107.3.a) C/P/B fuori capoluogo, Calabria, Sicilia, Sardegna, Molise	40%	50%	60%
Abruzzo zone «C» Carta aiuti 2022-2027 · art. 107.3.c TFUE	15%	25%	35%
Marche - Novità 2026 solo aree mappate Carta aiuti · L. 171/2025	10%	20%	30%
Umbria - Novità 2026 solo aree mappate Carta aiuti · L. 171/2025	10%	20%	30%

75%**Novità Legge di Bilancio 2026 - fino al 75%**

Art. 1 commi 448-452 L. 199/2025: per le imprese già ammesse alla ZES 2025 che non hanno usufruito del credito Transizione 5.0 sugli stessi investimenti. Richiede dichiarazione all'Agenzia delle Entrate.

**HM52 project**

Studio di Architettura Associato

HM52 workshop srl

Impresa di Costruzioni

Un solo provvedimento, con effetto sostitutivo pieno, chiude l'intero iter autorizzativo. L'iter ordinario può richiedere 18-36 mesi; l'AUZ si conclude in 30-60 giorni.

AUTORIZZAZIONE UNICA ZES

30-60

 giorni

- Istruttoria preliminare (~10 gg)
- Conferenza di Servizi (~30 gg)
- Silenzio-assenso su tutele sensibili
- Provvedimento unico · validità 5 anni

ITER ORDINARIO

18-36

 mesi

- SUAP ordinario: 6-12 mesi
- Variante PRG: 18-36 mesi
- Pareri sensibili rallentano
- Più conferenze, più ricorsi

Un solo provvedimento sostituisce

- › Permesso di Costruire / SCIA edilizia
- › Autorizzazione paesaggistica
- › Pareri ASL + SCIA HACCP
- › Autorizzazioni ambientali (VIA, AIA, VAS)
- › Endoprocedimenti SUAP standard
- › SCIA antincendio + CPI
- › Pareri idrogeologici e sismici
- › Autorizzazione scarico reflue
- › Conformità acustica (DPCM 5/12/1997)
- › Eventuale variante urbanistica PRG/PUG

Build Offsite & Ready to Place

Moduli prefabbricati X-BOX HOTEL · posa su chiattao



Due informative tecniche gratuite, redatte secondo il quadro normativo aggiornato a gennaio 2026. Scaricabili da xboxhotel.com/zes.

INFORMATIVA #1

Credito d'imposta ZES Unica 2026

PDF · 2 pagine · agg. gen 2026

INFORMATIVA #2

Autorizzazione Unica ZES (AUZ)

PDF · 2 pagine · agg. gen 2026

Hai un progetto nel Sud Italia?

Raccontaci la tua idea: ti rispondiamo entro **48 ore lavorative** con una prima valutazione tecnicofiscale con analisi concorrenza e stima di massima dei costi.

Il modo migliore per partire con il piede giusto e conoscendo a priori i costi e i tempi di recupero dell'investimento.






**X-BOX
HOTEL**
soluzioni per l'ospitalità

info@xboxhotel.com · +39 347 3213617

www.xboxhotel.com · xboxhotel.net

X-BOX HOTEL è un marchio registrato HM52 workshop srl - impresa di costruzioni ecosostenibili

P.IVA 03008270245 · Sede legale: Bassano del Grappa (VI) · Edizione 2026