

Rinnovo CAMERE 3° e 4° PIANO
Hotel International au Lac, Lugano
Settembre 2018

Il presente documento riassume l'intervento previsto per il rinnovo delle camere dell'ala "via Nassa" al 3° e 4° piano e vuole tracciare le linee guida per lo sviluppo del concetto delle camere.

1) Posizionamento dell'albergo – clientela

"Historic Lakeside Hotel, since 1906"

oppure

"Dal 1906, fra città, arte e lago"

sono due claim che racchiudono bene il nostro posizionamento.

L'arredo delle aree comuni, caratterizzato da mobili antichi, pezzi d'arte e dall'altezza dei locali dà al palazzo un'atmosfera unica che vogliamo mantenere. Vogliamo essere un albergo storico ma non vecchio; combiniamo con successo il *flair* storico del palazzo centenario con le comodità abitative al passo con i tempi; ci posizioniamo sul mercato per attirare anche una clientela più giovane; ci sforziamo di gestire la nostra azienda in modo familiare ma professionale mettendo il cliente al centro della nostra attività.

Un cliente ha recentemente scritto: "Wonderful mix of grand old hotel and modern conveniences".

2) La nostra filosofia della costruzione

- a. Mettiamo il cliente (utilizzatore della camera) al centro dell'attenzione. Pertanto valutiamo attentamente il confort, il facile utilizzo (usability) e l'intuitività del funzionamento di ogni componente.
- b. Valutiamo attentamente la facilità nella pulizia e in generale la facile manutenzione quotidiana. Riparazioni, eliminazione di guasti e la manutenzione annuale dev'essere semplice ed economica. La scelta della componentistica tiene conto anche della facile reperibilità dei pezzi di ricambio anche in un futuro più lontano.

I due punti di cui sopra devono prevalere su tutti gli altri aspetti

- c. Lavoriamo preferibilmente con ditte artigianali del posto che conoscono il nostro albergo e le sue peculiarità. Teniamo conto dei consigli degli artigiani che molto spesso sono frutto di esperienza sul campo della quale vogliamo approfittare. Malgrado la collaborazione decennale con parecchi artigiani, un regolare controllo delle tariffe orarie e dei materiali non è viene mai tralasciato.
- d. Se mettiamo mano ad un'area dell'albergo per rinnovi o riattazioni, vogliamo fare un lavoro ben fatto, di qualità, duraturo nel tempo e che non richiede più interventi negli anni a seguire. In questo modo possiamo dedicarci a nuovi progetti in altre aree dell'albergo.
- e. Il budget è una linea guida. Nella pianificazione finanziaria dei progetti dobbiamo prevedere sufficienti posizioni 'di riserva' per imprevisti legati alla struttura storica del palazzo e a cambiamenti in corso d'opera che ne migliorano il risultato.
Modifiche al progetto che portano benefici al cliente alberghiero, ottimizzano le operazioni di pulizia & manutenzione o portano risparmi a lungo termine vengono, nei limiti del possibile, fatti prevalere su argomentazioni di budget d'investimento.
- f. D'altro canto ogni possibilità semplificazione, di ottimizzazione delle risorse, di risparmio finanziario vanno messi in atto in quanto permettono di liberare risorse a favore di (o per anticipare) progetti di rinnovamento futuri all'interno dell'albergo.

3) Situazione generale iniziale e ultimi interventi

- a. Le camere al 3° e 4° piano dell'ala via Nassa sono ormai vecchie e non vediamo più la possibilità di fare risanamenti parziali o "soft-liftings". Le strutture e l'impiantistica vanno risanati completamente.
- b. Il rinnovo delle camere del 1° e 2° piano fanno da riferimento alla tappa del 3° e 4° piano in quanto il concetto e la messa in opera si sono rivelati molto positivi. Tuttavia la committenza ritiene che ogni concetto può essere migliorato, completato e comunque va ricontrollata l'attualità di tutti i suoi aspetti.

- c. Durante la stagione 2018, le camere sono state vendute per una durata di soggiorno come segue:
- 57% per 1 o 2 notti
 - 27% per 3 o 4 notti
 - 16% per 5+ notti

La media di soggiorno si attesta a 1,9 pernottamenti.

4) Obiettivi da raggiungere

- a. Aggiornare e migliorare parte del nostro prodotto primario di vendita, ca. 15 camere
- b. Mettere in opera un concetto che ben si integra nel contesto storico del nostro albergo.
- c. Migliorare l'isolazione acustica delle camere sia dall'esterno che dall'interno (tra camere)

5) Definizione dell'intervento previsto per l'inverno 2019-2020

- a. Le camere toccate sono le seguenti:

dalla 332 alla 340 e dalla 452 alla 460

Le camere, a differenza della situazione attuale, dovranno tutte permettere una occupazione di 2 persone per camera (letti twin o Grand-Lit di 160cm)

- b. Le camere con vista diretta sul lago (senza ostruzione del palazzo di fronte) disporranno di due finestre. Le camere maggiormente all'interno della via Nassa saranno più piccole e con una sola finestra. L'ultima camera potrebbe rimanere una camera tripla se non ci sono altre proposte.
- c. Riteniamo che le attuali 16 camere vanno demolite fino alla struttura portante, che va controllata ed eventualmente rinforzata.
- d. Sono da creare dei nuovi layout delle camere e dei bagni, in armonia con le categorie di camere esistenti DPAN, DCHC e SUP3.
- e. Rifacimento totale dell'impiantistica sanitaria, elettrica ed HVAC
- f. Sostituzione dei serramenti delle camere

- g. Completamento impianto rivelazione incendio a tutte le camere d'albergo (anche quelle non incluse in questo progetto)
- h. Completamento impianto di illuminazione d'emergenza in tutti gli spazi comuni dell'albergo (anche quelli non inclusi in questo progetto)

6) Alcune riflessioni sul concetto della camera

- a. L'atrio d'accesso (spazio tra la porta d'entrata, l'armadio e l'accesso al bagno) è generalmente spazio perduto. Il layout "Zambezi Sun" suddivide quest'atrio su due camere. Questa variante potrebbe portare dei vantaggi anche sui nostri spazi e va studiata e approfondita.
- b. Abbandonare la tradizionale sala da bagno potrebbe essere una via auspicabile suddividendo il bagno in 3 aree distinte: WC chiuso e separato, area doccia privata e separata; lavandino "open-space". Esempio schizzo RS.
- c. Nel progetto del 2012-2013 sono state incluse le camere 341 e 461 per dare una risposta al requisito di Legge di almeno 2 camere con bagno equipaggiate per i clienti disabili. Queste camere per disabili non sono state fatte e saranno molto probabilmente da fare nella tappa 3°-4° piano, ma non le camere 341 e 461.

7) Lavori di contorno da considerare:

- a. Camera 582 da includere nelle camere da rifare per una completezza ed uniformità della nuova categoria DPAN = parquet, camera & bagno rinnovate. (camera 573?)
- b. Aggiungere separazione dei balconi in comune tra due camere al 2° e 3° piano.
- c. Valutare lo smontaggio di tutti i parapetti della facciata, sabbiatura, termolaccatura e rimontaggio.
- d. Valutazione rinnovamento facciata: restauro e tinteggio

- e. Sostituzione e rinnovo ascensore di servizio. Se sì, valutare di portarlo fino al 6° piano con relativo innalzamento del tetto (domanda di costruzione separata).
- f. Le camere 330, 331, Helen e 450, 451 e Romeo vanno inclusi nell'intervento se l'intervento permette una reale economia di scala (impianto di cantiere esistente) e se i costi marginali supplementari sulle camere Helen e Romeo permettono un potenziale ROI positivo.
- g. Pensare a tutte le predisposizioni necessarie per un futuro completamento del parafulmine.
- h. Predisposizioni per ev. futura videosorveglianza nei corridoi; predisposizione per posa di futuri cavi (passaggi verticali e orizzontali)

8) Programma, termini

- a. Concettualizzazione e progettazione Inverno 2018-19
- b. Eventuali sondaggi (amianto, verifica sotto-strutture, ...) sono da fare durante l'inverno 2018-19 e da concludere entro la fine di febbraio 2019
- c. Metà aprile 2019 (6 mesi dall'inizio) riattivazione vecchia licenza edilizia con "inizio lavori" oppure istanza nuova licenza edilizia
- d. **Lunedì 14 ottobre 2019:** sgombero mobili dalle camere, installazione protezioni contro la polvere, **inizio cantiere (demolizioni)**
21 dicembre 2019 – 6 gennaio 2020 ferie edilizie
- e. **metà Marzo 2020 chiusura cantiere, pulizie e apertura albergo**

9) Soluzioni da implementare durante i lavori:

- a. Discesa macerie e salita materiali con monta-carichi esterno?
- b. Da dove accedono gli operai al 3° e 4° piano? Proteggere ascensori!
- c. Spazi per depositare mobilio e accessori delle camere
- d. Informazione tempestiva agli inquilini/ negozi
- e. Assicurazione costruzioni e responsabilità civile del committente

10) Organizzazione della direzione lavori

Il Committente (Roberto Schmid) rappresenta i proprietari dello stabile e la direzione operativa dell'azienda alberghiera. Per questa duplice funzione si coinvolge in prima persona nei lavori di rinnovamento perché ne è responsabile degli impatti operativi, finanziari e di gradimento degli ospiti.

RS vuole essere partecipe in prima linea in tutte le decisioni prese, nel procedere del cantiere e nel controllo dell'esecuzione.

Dalle persone esperte nella progettazione e direzione lavori si attende una più rapida discesa della "learning-curve", di un processo più rapido nel trovare soluzione confacenti all'albergo, di un processo più rapido nella scelta dei materiali.

Abbiamo aspettative molto alte verso gli architetti d'interni e direzione lavori sulla messa a disposizione dell'esperienza professionale e dell'expertise nell'anticipare problemi di termini nell'esecuzione dei lavori, coordinamento degli artigiani, materializzazione conforme alle elevate esigenze di robustezza per una albergo, ...

Al committente va lasciato sufficiente tempo per poter valutare i singoli dettagli, poterli eventualmente approfondire e se del caso migliorare.

Il Committente vuole definire chiaramente la persona responsabile per:

- Rispetto del programma dei lavori (anticipare le problematiche, "piano B", tempistica delle ordinazioni -> tempi di consegna per rispettare il programma lavori)
- Rispetto del preventivo
- Rispetto della Licenza Edilizia e rispetto delle norme per un collaudo senza sorprese
- Responsabilità che modifiche in corso d'opera vengano comunicati agli artigiani interessati; visione d'insieme!

11) Budget di massima

Ca. 1 mio. per piano, +/- 20%

Budget dettagliato a cura dei progettisti