



Progetto di fattibilità realizzato per conto



Hotel





Un progetto ambizioso, che nella zona di Magenta non trova a oggi una struttura alberghiera con le caratteristiche che s'intende dare a questo hotel, una Villa che potrà sfregiarsi della denominazione di "Dimora Storica", e collocarsi nell'élite alberghiera Lombarda e non solo.

Per la realizzazione del progetto, abbiamo innanzitutto valutato a quali mercati rivolgersi e quale clientela avrebbe interesse a utilizzare una simile struttura. Naturalmente uno dei fattori oggi molto importanti è la facilità di raggiungere la location. La posizione di Villa Visconti Maineri è indubbiamente di grande pregio trovandosi a pochi chilometri della nuova superstrada per Malpensa raggiungibile in 15/20 minuti, e dei caselli della A4 Mi To di Arluno e di Marcallo - Mesero, oltre al nuovo polo fieristico di Rho – Pero a 15 km, oltre ad essere inserito in un contesto industriale in forte sviluppo dove già oggi sorgono importanti aziende, il tutto in un'oasi di tranquillità.

Il progetto a questo punto doveva avere le seguenti vincolanti caratteristiche:

- Un numero di camere compreso tra le 80 e 90 camere
- Alcuni appartamenti con angolo cottura per lunghi soggiorni
- Un ristorante con una sala di almeno 200 mq posto al piano terra con possibilità di veranda, per ospitare anche il servizio di breakfast, oltre a salette riservate
- Alcune Sale Riunioni di almeno 60 mq ciascuna, con possibilità di utilizzo per la banchettistica
- Un piccolo Centro Benessere

Il progetto ha oggi individuato è stato sviluppato tenendo conto di quanto già realizzato, e che possiamo definire per quanto riguarda la gestione alberghiera "definitivo" e corrispondente a quanto da noi richiesto per una corretta gestione, ha portato a ottenere quanto segue:



L'hotel, 75 camere tutte ubicate nei 2 corpi laterali di nuova realizzazione sono suddivise in:

- 27 camere doppie standard di ca 18 mq.
- 29 camere doppie de luxe di ca 20 mq.
- 14 Junior Suite mansardate di ca 29 mq. con balconi

Cinque di queste camere, saranno realizzate per i portatori di handicap (come richiesto dalla normativa alberghiera vigente) e avranno una metratura di 25/30 mq.



Tutte le camere dotate di bagni (202 x242) con ampio box doccia (200x90)

- 6 Suite situate al secondo piano della Villa con accesso riservato, avranno camera da letto, soggiorno con tavolo riunione, ampio bagno con vasca idromassaggio doppia e box doccia di grandi dimensioni.





- 4 loft di 60 mq. ca. volutamente ubicati nella Limonaia, oltre alla camera e soggiorno con angolo cottura, disporranno di un sopralco abitabile.



Le sale riunioni, situate al primo piano della Villa, si trovano 3 sale modulari di 80 mq. ciascuna, divise da pareti mobili insonorizzate, con luce naturale e senza alcuna colonna, soluzione oggi molto richiesta da organizzatori congressuali. Le sale avranno tecnologie all'avanguardia e potranno essere utilizzate per corsi di formazione residenziale, workshop, esposizioni oppure in soluzione unica per conferenze, convegni.

Inoltre il soggiorno delle 6 suite potrà essere utilizzato per piccole riunioni, lavori di sottogruppo.





Il ristorante avrà una sala di ca. 220/240 mq. a piano terra della Villa con cucina a vista, di una zona “club” nel piano interrato dove si potranno ammirare gli antichi soffitti a volta. Inoltre sfruttando le 3 sale riunioni si otterrà un salone di 240 mq. ideale per ospitare matrimoni, cene di galà, rinfreschi per oltre 200 persone.



Il bar, affacciato direttamente sulla hall, di fronte alla reception e con la possibilità di sfruttare il parco, dove si potranno servire i welcome coffee, coffee break, aperitivi.





Il centro benessere, situato al primo piano della villa con una superficie di 200/220 mq, attrezzati con palestra, saune, bagno turco, doccia emozionale, vasca idromassaggio, kneip e cabine per massaggi. Il centro sarà per gli ospiti delle Suite raggiungibile direttamente dal piano superiore con accesso riservato. Troverà inoltre posto nel parco una piscina riscaldata.



Il garage, ubicato in una delle 2 aree del piano interrato già realizzate con doppia rampa per l'accesso e l'uscita, disporrà di 50 ai 60 posti auto.

Il parcheggio, un'ampia area esterna, permetterà di sistemare le auto sia dei clienti dell'hotel, del centro congressi e del ristorante, senza arrecare danni visivi al contesto della Villa.

Le zone di servizio, naturalmente si sono realizzati ampi spazi a utilizzo magazzini, spogliatoi, mensa, locali tecnici, parcheggio per i dipendenti, tutti questi spazi sono stati ricavati senza intralciare le zone dedicate ai clienti, e trovano tutti posto nel piano interrato. Sono stati posizionati montacarichi a fianco degli ascensori con accesso diretto ai magazzini di piano, che permetteranno lo spostamento di tutte le attrezzature necessarie senza intaccare i percorsi dei clienti.

Tutti i locali tecnici riservati agli impianti, avranno accessi indipendenti, per facilitare le operazioni di manutenzioni, senza dovere intralciare luoghi riservati ai clienti e zone adibite a magazzini e locali per il personale.



La Classificazione energetica “A”

Si è voluto anche realizzare un progetto che ottenga la Classificazione energetica in classe “A” e pertanto saranno utilizzate soluzioni già attuate in un'altra struttura alberghiera quali:

Cartongesso pareti divisorie interne dello spessore totale di 212,5 mm, costituita da lastre di cartongesso rivestito da 125 mm. di spessore nel numero di 2 lastre per paramento del divisorio opportunamente montate su profili metallici in lamiera zincato. Mentre nel lato interno sarà installata una lastra di gesso rivestito quale diaframma per migliorare l'aspetto acustico in corrispondenza delle scatole elettriche. Inserimento nell'intercapedine tecnica tra i montanti della struttura metallica, di materiale fibroso dello spessore di 40 mm. E da 40 kg/mc di densità.

La geotermia abbinata alle pompe di calore acqua/acqua, fornirà alla struttura il riscaldamento, il raffreddamento per l'aria condizionata e la produzione di acqua calda sanitaria, con un abbattimento del 70% dei consumi energetici senza emissione di gas in atmosfera.

Questa soluzione sostituisce in tutto e per tutto le caldaie tradizionali a gas metano e i gruppi frigoriferi di condizionamento, che hanno assorbimento di energia elettrica notevole.

Inoltre non si ha necessità di alcun combustibile, pertanto questo annulla i pericoli derivanti di:

- Perdita di gas con conseguente pericolo di saturazione
- Perdita di monossido di carbonio da scarichi delle caldaie
- Pericolosi stoccaggi a elevato rischi d'incendio, che in caso di rottura possono riversare il proprio contenuto al suolo, con conseguenti contaminazione e inquinamento dei suoli e delle falde.

Il tipo di pompa di calore a recupero totale di energia permette in ciclo estivo la produzione di acqua calda sanitaria recuperando il calore totale, quindi produrre acqua calda a costo “zero”.

Per l'utilizzo dell'acqua di falda, servono due pozzi. Il primo per il prelievo a 30 metri e il secondo per il rilascio a una profondità di 15 metri. E' molto importante rilevare che l'acqua prelevata dalle falde non viene in nessun modo trattata ed è rimessa in falda nella sua totalità.

Pannelli fotovoltaici saranno posizionati sulle falde dei tetti delle 2 ali di nuova realizzazione.



Pannelli Solari, un sistema solare termico per la produzione di acqua calda per uso sanitario primaria, che è integrata durante la stagione di minor caldo o nei momenti di forte richiesta in prima battuta dalle pompe di calore e se necessario da resistenze elettriche.

L'illuminazione, sarà realizzata con l'utilizzo di apparecchiature e corpi illuminanti a basso consumo energetico utilizzando il più possibile led ad alta efficienza, laddove si renderà necessario un'illuminazione più forte utilizzeremo lampade ad incandescenza. Per l'illuminazione esterna delle facciate essendo necessaria un'illuminazione d'impatto sarà necessario l'utilizzo di lampade agli ioduri metallici. Il tutto completamente gestito dall'impianto di "Building Automation", ne ottimizzà l'utilizzo.

Building Automation, impianto per il controllo e la gestione dell'albergo che lavora direttamente collegato con il gestionale dell'hotel, finalizzato alla sicurezza e alla ottimizzazione energetica, permette il controllo del funzionamento dei dispositivi. Consente di avere sempre sotto controllo ogni singolo ambiente (camera, ristorante, spazi comuni ecc.) e di modificarne i parametri di funzionamento, eseguire programmazioni orarie delle temperature, impostare l'attivazione di utenze distribuite nella struttura.

La camera gestita con schede magnetiche permette di ottimizzare i consumi, fissando i parametri secondo, lo stato di utilizzo dell'ambiente. Le finestre saranno dotate di contatti magnetici, i quali in caso di apertura provvedono al blocco automatico degli impianti.

Lo spegnimento automatico delle luci e la messa in stato di comfort degli impianti consente un risparmio energetico del 30% ca.

La cucina, per la sua realizzazione si utilizzerà soluzione all'avanguardia quali:

- Piastre a induzione, che permettono di cuocere molto più rapidamente e senza alcuna dispersione termica nell'ambiente e con un risparmio fino al 60% su i costi energetici grazie al sistema di riconoscimento di presenza del recipiente.
- Forno a convezione termo ventilato dotato di economizzatore automatico di energia "Energy Saving"
- Lavastoviglie a gestione elettronica con funzione di riscaldamento rapido "Quick-easy" ed economizzatore energetico, che consente un bassissimo consumo di acqua per singolo lavaggio.



L'utilizzo di questo tipo di attrezzature permette un minore riscaldamento dell'ambiente cucina, riducendolo sforzo dei motori frigoriferi, che si traduce in minor consumo energetico.

Le tempistiche di realizzazione

Il progetto è iniziato a fine 2008 con la valutazione della riconversione da Residenziale a Alberghiero, a fine luglio 2009 sono stati presentati al comune le piante relative alla riconversione.

Stimiamo che entro la metà ottobre 2009 siano pronti tutti i costi totali (costruzione – impianti – arredi) relativi all'investimento, per la presentazione alle società di Leasing.

A questo punto definito tutto e confermato da parte dell'investitore la trasformazione, i lavori dovrebbero iniziare a febbraio/marzo 2010. La durata stimata è di 20 mesi per la parte edile e impiantistica, a questi vanno aggiunti 3 mesi per montaggio delle cucine, arredi, sale riunioni, le pulizie e la finitura del parco.

L'apertura è prevista per fine agosto primi di settembre 2012.

Il progetto non ha avuto seguito, in quanto il piano di fattibilità ha evidenziato una redditività non soddisfacente per la proprietà.