Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

ALLEGATO B

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA ALBERGO PALAZZO

La componente impiantistica di un albergo rappresenta uno degli aspetti fondamentali per la corretta gestione della struttura ricettiva, poiché un funzionamento non adeguato degli impianti può incidere significativamente sulla qualità del servizio, sulla reputazione della struttura e, di conseguenza, sulla tariffa applicabile.
La presente relazione ha per oggetto l'illustrazione, in forma sintetica e non dettagliata, dello stato di fatto degli impianti tecnologici, con particolare riferimento alle linee o condotte principali e agli interventi di manutenzione, attualmente presenti presso l'Albergo Palazzo.
La riprogettazione degli impianti tecnologici a servizio del complesso alberghiero dovrà essere concepita e correlata al modello progettuale architettonico esistente, coniugando le esigenze architettoniche con le problematiche impiantistiche tipiche dell'utenza alberghiera, al fine di garantire il miglior livello possibile di comfort agli ospiti.

Di seguito viene illustrato lo stato attuale degli impianti e vengono individuati gli interventi necessari in relazione al loro stato di conservazione e al naturale invecchiamento dei componenti.

1. Impianto di riscaldamento, ventilazione e aria condizionata

L'impianto di riscaldamento, ventilazione e climatizzazione è il sistema deputato alla regolazione della temperatura, della qualità dell'aria e della ventilazione degli ambienti, assicurando condizioni di comfort adeguate in relazione alle diverse stagioni e alle esigenze degli ospiti.
Allo stato attuale, tali impianti sono alimentati attraverso sei macchine UTA (Unità di Trattamento dell'Aria), delle quali tre risultano non funzionanti da alcuni anni.
Le macchine attualmente in funzione necessitano di importanti interventi di manutenzione.
Le montanti principali di alimentazione, pur essendo datate, risultano in buono stato di

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

conservazione, ma necessitano di accurata manutenzione e, ove necessario, della sostituzione dei tratti maggiormente vetusti.
La distribuzione secondaria ossia la parte terminale dell'impianto fino alle unità periferiche dovrà essere sostituita, in quanto particolarmente compromessa. Dovranno inoltre essere sostituiti terminali, ventilconvettori e griglie.
I canali di ventilazione dovranno essere sottoposti a pulizia e, ove necessario, a sostituzione parziale, al fine di garantire un'adeguata e salubre immissione dell'aria negli ambienti serviti.

2. Impianto idraulico

L'impianto idraulico gestisce la distribuzione dell'acqua calda e fredda all'interno dell'intero albergo e comprende tubazioni, valvole, rubinetterie, docce e servizi igienici, nonché i sistemi relativi alla gestione delle acque reflue e allo smaltimento delle acque di scarico.
Le montanti principali, pur essendo datate, risultano in buono stato di conservazione, ma necessitano di un'accurata manutenzione e, ove necessario, della sostituzione dei tratti maggiormente vetusti.
La distribuzione secondaria o terminale dovrà essere ripensata e integralmente rivista, in quanto presenta condizioni di particolare compromissione.
Dovranno essere completamente sostituiti i terminali, le valvole, la rubinetteria, i collettori, le docce e i sanitari.
L'impianto idrico e fognario relativo alla sola cucina dell'albergo è di recente realizzazione, essendo stato completamente rifatto nel 2018.

3. Impianto elettrico

L'impianto elettrico fornisce energia a tutti gli ambienti dell'albergo e comprende l'infrastruttura di cablaggio, i terminali prese, interruttori, lampade di emergenza, e tutti i quadri elettrici necessari a garantire l'alimentazione alle apparecchiature elettriche.
L'impianto esistente, pur risultando a norma, presenta caratteristiche di efficienza ormai lontane dagli standard medio-alti attualmente richiesti per un albergo. È stato realizzato

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

intorno al 1985 e non è mai stato oggetto di interventi di innovazione e adeguamento finalizzati all'introduzione delle moderne tecnologie oggi utilizzate nelle strutture alberghiere. Sono inoltre completamente assenti sistemi per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili e, più in generale, soluzioni finalizzate al raggiungimento di elevati livelli di efficienza energetica.

Alla luce di quanto sopra, l'impianto elettrico dovrà essere oggetto di una revisione complessiva della progettazione, delle linee, del quadro generale, dei sottoquadri e dei terminali, in conformità agli standard richiesti dalla struttura alberghiera e alle attuali esigenze di sicurezza, efficienza e funzionalità.

L'impianto elettrico e di illuminazione della cucina dell'albergo è di recente realizzazione, essendo stato progettato e realizzato nel 2018.

4. Impianto antincendio

L'impianto antincendio costituisce uno degli impianti più complessi della struttura ed è soggetto a specifiche normative, che variano anche in funzione della capacità ricettiva dell'albergo ed è indispensabile per garantire la sicurezza degli ospiti e del personale.

L'attuale impianto di rilevazione incendi, dotato di rivelatori di fumo, è di recente realizzazione ed è stato installato nel 2025.

L'attuale Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) ha scadenza nel luglio 2027.

Tra gli impianti e i sistemi di sicurezza rientrano, inoltre, i sistemi di videosorveglianza, gli allarmi antintrusione, i sistemi di controllo degli accessi alle aree sensibili e gli eventuali rivelatori di monossido di carbonio attualmente non presenti.

5. Impianto di telecomunicazioni

L'impianto di telecomunicazioni riguarda i sistemi di connettività e comunicazione presenti all'interno dell'albergo.

Esso comprende le reti di telefonia fissa e mobile, il cablaggio per l'accesso a Internet ad alta velocità, il servizio Wi-Fi, i sistemi televisivi, i telefoni e i sistemi di comunicazione interna.

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

I sistemi attualmente esistenti risultano vetusti e obsoleti e necessitano pertanto di una revisione e di un adeguamento alle moderne esigenze di connettività e comunicazione proprie di una struttura alberghiera**.**

6. Impianto ascensore

L'impianto ascensore, insieme alle scale, costituisce un elemento indispensabile per la comunicazione verticale tra i diversi piani della struttura, garantendo il trasporto degli ospiti e del personale.
Allo stato attuale, l'unico impianto elevatore esistente risulta funzionante e a norma. Tuttavia, si ritiene opportuno prevederne la sostituzione con un impianto di nuova generazione, caratterizzato da maggiore comfort, velocità e sicurezza.
Qualora le dimensioni del vano esistente lo consentano, potrà inoltre essere valutato l'aumento della portata, al fine di migliorarne la fruibilità.

7. Impianto di illuminazione

L'impianto di illuminazione degli spazi interni ed esterni dell'albergo comprende l'illuminazione ordinaria, e l'illuminazione di emergenza.
L'illuminazione è parte integrante del design e dell'atmosfera complessiva della struttura. Per tale motivo, l'impianto dovrà essere oggetto di una nuova progettazione, orientata al rispetto degli attuali standard di efficienza energetica, funzionalità e risparmio energetico, garantendo al contempo un adeguato livello di comfort visivo.

8. Impianto di trattamento dell'acqua

Gli impianti di trattamento dell'acqua consentono di migliorare la qualità, riducendo la presenza di sostanze indesiderate e garantendo agli ospiti acqua conforme agli standard di qualità richiesti.
L'impianto attualmente presente è fornito e gestito da una ditta esterna.

Cap. Soc. € 7.800.015,30 - R.E.A. Lecce N° 10034
Cod. Fisc. 01426070585 - Part. IVA 00583840756
Centralino: 0836 944070 - Ufficio Prenotazioni: 0836 944314
www.termesantacesarea.it
segreteria@termesantacesarea.it
protocollo@pec.termesantacesarea.it

9. Impianto per la produzione di acqua calda sanitaria

Attualmente la produzione di acqua calda sanitaria dell'albergo è assicurata dall'unica centrale termica, attualmente condivisa con le Terme Palazzo.
Si dovrà pertanto prevedere la separazione dell'impianto dall'attuale centrale termica, che rimarrà a servizio delle Terme Palazzo, e la realizzazione di una nuova centrale termica, di adeguata potenza, destinata esclusivamente al servizio dell'Albergo Palazzo.

Conclusioni

Gli impianti tecnologici specifici di una struttura alberghiera vengono progettati e realizzati in funzione delle dimensioni della struttura, della sua posizione, della categoria di appartenenza e dei servizi offerti.
La classificazione in stelle rappresenta da sempre un sistema universalmente riconosciuto per valutare la tipologia, la qualità e il livello dei servizi offerti da una struttura ricettiva.
Alla luce di quanto detto sullo stato attuale degli impianti dell'Albergo Palazzo, emerge la necessità di procedere a interventi di manutenzione, sostituzione, adeguamento e, in alcuni casi, di completa riprogettazione, con l'obiettivo di garantire adeguati livelli di sicurezza, efficienza energetica, funzionalità e comfort.
Infine la corretta gestione degli impianti e un'accurata manutenzione degli costituiscono un valore aggiunto per garantire durata ed efficienza nel tempo, oltre a ridurre i costi di gestione e assicurare un funzionamento affidabile della struttura alberghiera.

TERME DI SANTA CESAREA SPA
IL PRESIDENTE
Dott. Anselmo Anselmi