

Location:	Project:
	TENNIS CLUB
	Smeralda Resorts Via Porto Vecchio,4 07021 Porto Cervo SS

Data
28.11.2025
Creato da: APR

N° Documento
CTC_COS_AR_PJ_901_
File number
CTC_COS_AR_PJ_903.doc

RELAZIONE ILLUSTRATIVA INTERVENTO

Proprietà:

Sardegna Resorts s.r.l.
Casa il Ginepro 1/a, Porto Cervo -
Arzachena

Amministratore Delegato,
Dott. Mario Ferraro

Project Management 	Via Filippo Turati, 16/18, 20121 Milano MI	Arch. Benedetta Abbottoni Arch. Gianluca Di Cristoforo
Architects LEV Arch Planning and design	LEV_Arch s.r.l. Via Boccaccio 29 20123, Milano - Italia	Arch. Luca Colombo Ordine Architetti di Milano n. 10524
Progetto antincendio 	Italambiente srl Corso Telesio 107/a 10146 Torino	Arch. Piolatto Emanuela Ordine Architetti di Torino TO04836A01207
Progetto Impianti 	BRE engineering s.r.l. Via Barozzi, 6 20122, Milano	<i>Ing. Antonio Abramo Bozino Resmini</i> Ordine Ingegneri di Milano n. 24843
Progetto strutture	Studio Ingegneria Cannas Via Georgia - Geocity torre 3 07026, Olbia (SS)	Ing. Danilo Cannas
Local Architect	Studio Ingegneria Cannas Via Georgia - Geocity torre 3 07026, Olbia (SS)	Ing. Danilo Cannas

REVISIONI:

INDEX	DATA	OGGETTO	DESIGNER	CHECK	APP
-A	-05/02/2026	- Revisione A	APR	LC	LC

LEV|Arch s.r.l.

Via Boccaccio, 29
I - 20123 Milano
www.lev-arch.it

Tel. +39 (0)2 62062248
Email: info@lev-arch.it

Partita IVA, Codice Fiscale
IT 08456770968

Sommario

1. PREMESSA.....	3
2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI A PIANO INTERRATO.....	5
3. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI A PIANO TERRA	6
3.1. LOCALI TECNICI E LOCALI DI SERVIZIO A PIANO TERRA.....	6
3.2. LOCALI DI SERVIZIO, CORPO CENTRALE.....	8
3.3. DEMOLIZIONE CONTROSOFFITTO AREA CUCINA.....	9
4. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI A PIANO PRIMO	10
4.1. CAMERE PER IL PERSONALE.....	11
4.2. SCALA ESISTENTE A - RAMPA COLLEGAMENTO COPERTURA.....	13

1. Premessa

La presente relazione è predisposta per illustrare i lavori di manutenzione straordinaria e ristrutturazione, descritti nelle tavole di Progetto di Tender , da realizzarsi nel prossimo inverno 2025-2026 nel complesso del Tennis Club a Porto Cervo. Il Complesso del Tennis Club è infatti da anni oggetto di progettazione per il rinnovo totale delle camere, degli spazi esterni e dell'offerta di ristorazione.

Gli interventi di seguito descritti sono volti alla realizzazione nei prossimi mesi di alcune aree funzionali a servizio dell'albergo; opere che si è deciso di anticipare rispetto alle altre lavorazioni previste per la trasformazione del complesso, che verranno portate avanti in seguito.



Immagine 1: Vista Aerea_ Evidenziato i corpi di fabbrica oggetto di intervento

Di seguito vengono riportate le descrizioni degli interventi previsti nelle singole aree e la loro destinazione funzionale:

- Corpo Ovest piano interrato: nuovo locale tecnico, la cui volumetria strutturale, fuori dalla sagoma dell'edificio, ancora da realizzare secondo progetto strutture.
- Corpo centrale: demolizione di controsoffitto esistente nell'area Cucina del progetto in sviluppo.
- Corpo centrale piano terra: nuovi locali di servizio (BOH) e locale tecnico.
- Corpo est piano terra: locali tecnici e locali di servizio (BOH)

- Corpo Est piano primo: Camere per il personale con accesso diretto dall'esterno.
- Scala esistente A: intervento rampa di collegamento tre piano primo e copertura per accesso del personale di manutenzione.

Come indicato, unitamente ad alcuni interventi di opere civili, si vogliono eseguire delle opere di demolizione e ricostruzione delle sole strutture, propedeutici poi allo sviluppo del progetto di ristrutturazione dell'intero albergo; per questo motivo si suggerisce di leggere gli elaborati architettonici di Tender congiuntamente con la documentazione del progetto delle strutture.

2. Descrizione degli Interventi a piano interrato

A piano interrato è previsto il completamento della costruzione di un nuovo vano interrato da adibire a locale tecnico.

Il vano che è stato già costruito nella sagoma dell'ex piscina coperta, verrà infatti ampliato con una porzione esterna all'impronta dell'edificio, come indicato dagli elaborati del progetto strutturale.

Tale locale verrà poi completato con le seguenti principi lavorazioni:

- Apertura varco verso locali interrati esistenti e riquadratura per posa nuova porta.
- Nuovo massetto per posa nuova pavimentazione
- Nuova pavimentazione
- Opera di intonacatura e finitura delle pareti
- Opera di controsoffittatura degli ambienti
- Posa di griglie a parete per areazione permanente dei locali

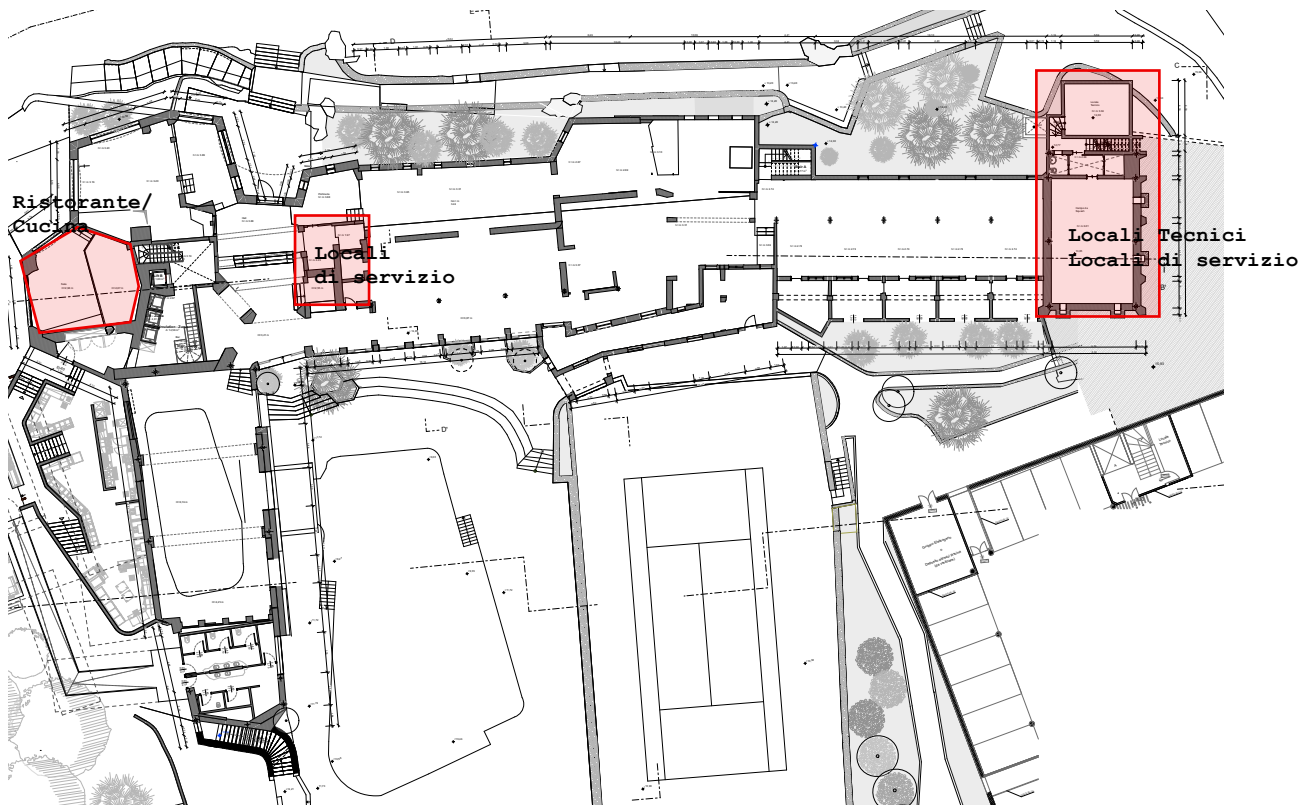


Pianta Piano Interrato_Stato di Fatto con indicata l'area del locale oggetto di intervento

3. Descrizione degli Interventi a piano terra

Come illustrato nella pianta del piano terra sotto riportata le aree di intervento a piano terra saranno cinque:

- la prima nel corpo a est in origine occupato da un campo da squash sarà destinata a locali tecnici e locali di servizi; quest'area verrà completata con tutte le finiture.
- la seconda nel corpo centrale, al lato del corpo scale B, già destinata ad area di servizio nella precedente distribuzione di layout e già oggetto di principali demolizioni, sarà trasformata in locali di servizio/deposito e locale tecnico; quest'area verrà completata con tutte le finiture ad eccezione delle porte di accesso che danno su corridoi e aree ancora oggetto di sviluppi progettuali.
- la terza nel corpo centrale, nell'area della futura cucina viene previsto la demolizione del controsoffitto.



Pianta Piano Terra_ Stato di Fatto con indicate le aree di intervento

3.1. Locali Tecnici e Locali di Servizio a piano terra

Il Corpo a Est in origine occupato dal campo da Squash, con accesso diretto dall'esterno, viene prevalentemente destinato a area tecnica.

In questa zona le demolizioni previste sono minime; si segnala in particolare:

- apertura di un varco di accesso verso il corridoio delle camere.
- modifica dell'apertura di accesso dall'esterno per favorire il passaggio del personale dell'albergo

- demolizione della soletta a copertua della Tec. Room 03 (vedi tavola CTC_DEM_AR_COMP_301_A1 piano primo)per permettere posa di grigliato in sommità che permetta areazione al locale.

Il Progetto prevede di mantenere solo una parte dei locali alla quota di pavimento esistente di +13,05 m., ovvero solamente il locale destinato a Tec. Room 01, mentre le restanti parti, grazie alla creazione di un nuovo vespaio, verranno portate alla quota di pavimento finito di +13,36, in modo da rendere queste aree più accessibili dal corridoio dell'albergo (a quota + 13,43). Per questo motivo la scala esterna che attualmente consente l'accesso ai locali verrà riconfigurata in modo da avere il pianerottolo di accesso alla quota di progetto di 13,36 m.



Pianta Piano Terra_Corpo Est_Stato di Comparazione e di Progetto

Oltre ai locali tecnici, una porzione di quest'area sarà destinata a spazi di servizio, ovvero a:

- Linen Room, locale di servizio/ biancheria composto da due ambienti
- Servizio wc per il personale, dove un tempo era il wc dello Squash

Per tutti i locali, compreso il locale tecnico esistente Tech Room 03, sono previste le seguenti opera di finitura:

- Nuovo massetto per posa nuova pavimentazione, secondo dettagli specifici
- Nuova pavimentazione

- Opera di intonacatura e finitura delle pareti, come da indicazioni
- Posa di tutti i serramenti

3.2. Locali di servizio, Corpo centrale

Gli altri locali di servizio/BOH che verranno realizzati in questa prima fase si trovano nel corpo centrale, proprio dietro il corpo scale B.

Si tratta di tre locali di servizio/deposito, con accesso da aree contrapposte: il primo dalla zona di ingresso, il secondo dall'area bar a nord e il terzo dal corridoio delle future camere a ovest. Proprio perché queste aree pubbliche sono ancora oggetto di una fase progettuale in divenire, non dovranno in questa fase essere fornite e posate le porte di accesso dei locali, che saranno definite in seguito.

In questi locali, dove le opere di demolizioni necessarie sono per lo più già stata eseguite, si prevede di realizzare tutte le opere di finitura interne. Sono quindi previste le seguenti opere:

- Nuovo massetto per posa nuova pavimentazione, secondo dettagli specifici
- Nuova pavimentazione
- Opera di intonacatura e finitura delle pareti, come da indicazioni.
- Posa controsoffitto modulare dove indicato.

Essendo aree deposito o locali tecnici in adiacenza a spazi comuni le partizioni perimetrali degli ambienti dovranno avere caratteristiche REI come indicato nel Progetto Antincendio.



Pianta Piano Terra_Corpo Centrale_Progetto Locali di Servizio

3.3. Demolizione controsoffitto area cucina

Nel Corpo principale, nell'area di progetto finale ancora in via di sviluppo, destinato al ristorante e alla cucina, è prevista la demolizione di una porzione di controsoffitto intonacato voltato con sottotruttura in nervometal.

L'intervento in quest'area non prevede nessuna opera di costruzione o di finitura.

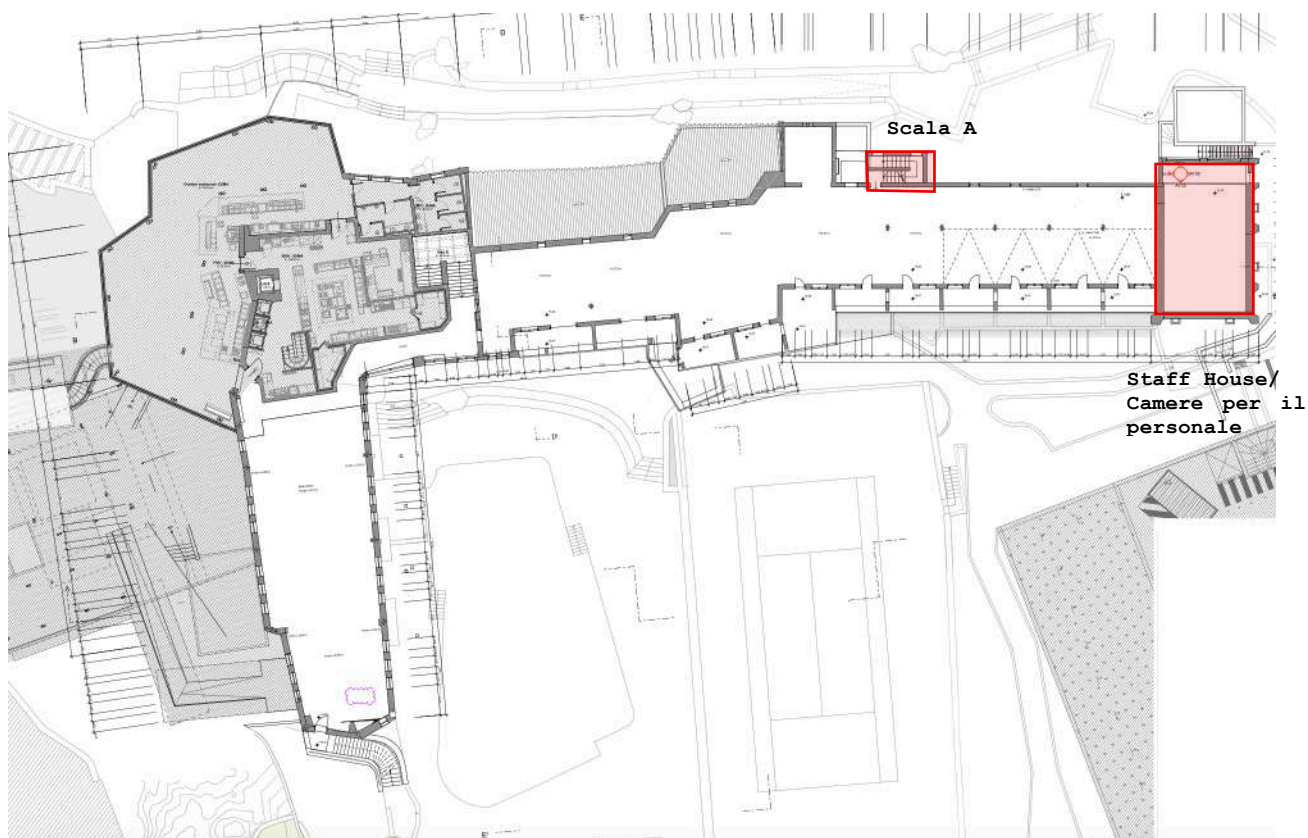


Pianta Piano Terra_Corpo Centrale_Demolizione controsoffitto

4. Descrizione degli Interventi a piano primo

Le aree di intervento a piano primo sono solamente due:

- Nel corpo est, sopra i locali di servizio (ex squash), vengono ubicate n. 4 Camere per il personale, con accesso dall'esterno.
- Infine all'interno del corpo Scala A, si vuole realizzare la modifica della rampa esistente che da piano primo consente l'accesso in terrazza/copertura.



Pianta Piano Primo_ Stato di fatto con individuazione delle aree di intervento.

4.1. Camere per il personale

Le quattro camere per il personale, due singole e due doppie, con accesso direttamente dall'esterno, verranno costruite su un nuovo solaio, che è già stata realizzato.

Proprio per questo le demolizioni in quest'area si riducono principalmente alle aperture in facciata per permettere l'installazione di nuove aperture finestrate che garantiscano, oltre all'accesso dall'esterno, anche i corretti rapporti areo illuminanti alle camere.

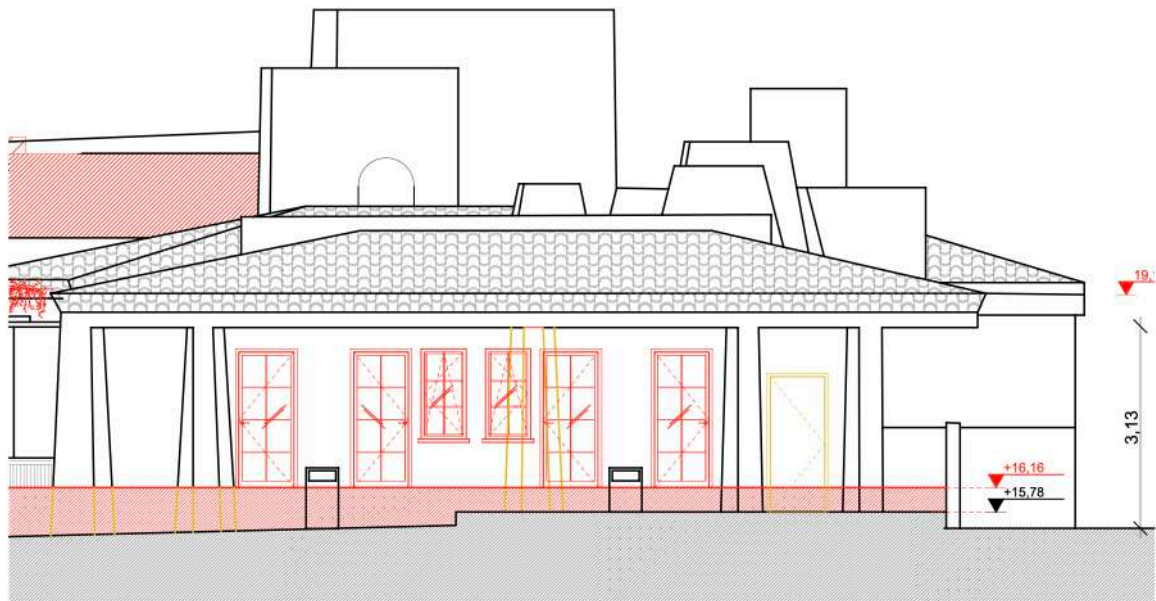
Ogni camera, infatti, avrà accesso dall'esterno tramite una porta vetrata dotata di elettroserratura e badge/vingcard.

Le due camere agli estremi hanno due letti singoli e un bagno dotato di lavandino, doccia, wc e bidet.

Le camere al centro, speculari tra loro, sono singole e sono dotate di un bagno personale con lavandino, doccia e bidet.



Pianta Piano Primo_camere del Personale_Stato di Comparazione e di Progetto



Prospetto Est_Camere del Personale_Stato di Comparazione

Per quanto riguarda la scelta delle finiture interne si rimanda al documento specifico CTC_COS_AR_PJ_902, che illustra i materiali di finitura e componenti scelti.

Le opere esterne prevedono di rifare la pavimentazione della terrazza di accesso, ma mantenendo tipologia e colorazione di finitura, in cemento rosso, che sarà da campionare per approvazione.

4.2. Scala esistente A - rampa collegamento copertura

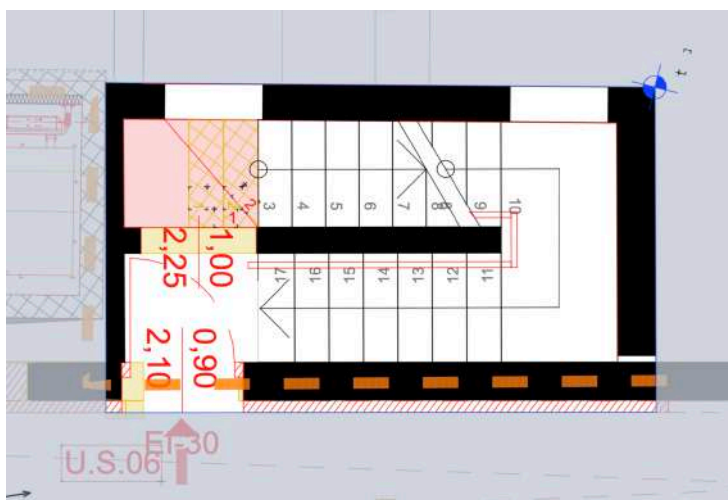
Infine, si vogliono svolgere in questa fase anche le opere di ripristino per garantire l'accesso alla terrazza e alla copertura dalla scala esistente A.

Il Corpo scala A infatti presentava due rampe di scale, la prima da piano terra e piano primo con accesso dal corridoio; la seconda da piano primo a piano copertura con accesso da una terrazza esterna, a lato del corpo scale.

Dal momento che il progetto di riqualificazione dell'albergo ha previsto la costituzione di un nuovo vano ascensore, già realizzato, che è andato ad occupare lo spazio di questo terrazzo esterno, al momento l'accesso in copertura non è possibile.

I lavori per ripristinare l'uso della scala di accesso in copertura prevedono l'apertura di un nuovo varco nel corpo scale, la demolizione dei primi due gradini della rampa esistente e la loro ricostruzione come indicato nelle tavole di progetto, di cui si riporta qui sotto estratto.

In realtà la demolizione della muratura in corrispondenza del varco è già stata parzialmente effettuata, servirà terminarla e procedere alla riquadratura del passaggio, prima di prevedere alla modifica delle prime due pedate.



Scala A _Piano Primo_Pianta Comparazione con indicazione della rampa modificata.