



ONE FACCIATE, POSA DI CERAMICA, MOSAICO, LEGNO



Grand Hotel Leonardo da Vinci

Conosciuto come Colonia Veronese, un edificio storico a Cesenatico è rinato a nuova vita come albergo di lusso

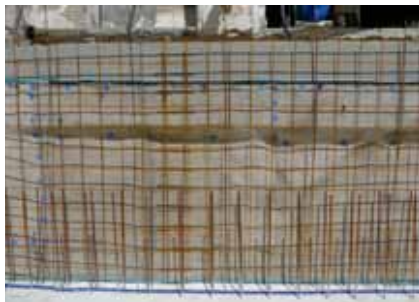
Un'ex colonia per le vacanze estive trasformata in un elegante albergo. Il Gran Hotel Leonardo da Vinci è stato inaugurato nel luglio scorso nell'edificio che per anni ha ospitato la Colonia Veronese. Erano presenti all'inaugurazione il sindaco di Cesenatico Roberto Buda, il sindaco di Verona Flavio Tosi, che nella vecchia colonia ha trascorso da bambino le vacanze al mare, e Giorgio Squinzi, presidente di Confindustria e amministratore unico di Mapei SpA. Situato in una posizione strategica - a poche decine di metri dal Porto Canale che fu progettato da Leonardo da Vinci su richiesta di Cesare Borgia - il Grand Hotel sorge sui resti di una struttura in stile Liberty costruita nel 1928 dall'architetto Magrini con una destinazione che inizialmente era quella alberghiera. Nel 1936 l'hotel fu venduto al Consorzio Antitubercolare di Verona e trasformato in colonia per bambini, da qui la denominazione di "Colonia Veronese". Negli anni '90 la struttura fu abbandonata e nel 2003 venne acquistata dal comune di Cesenatico che, a sua volta, la mise in vendita.

Nel 2006 Antonio Batani, imprenditore alberghiero della Riviera romagnola (proprietario, tra gli altri, del Grand Hotel di Rimini), ha rilevato l'immobile ormai fatiscente per trasformarlo in un albergo di lusso. Un lavoro che ha richiesto tre anni di cantiere, nel rispetto delle direttive della Soprintendenza ai Beni Architettonici delle province romagnole e delle linee architettoniche originali dell'edificio. L'albergo appena inaugurato si distingue per eleganza e raffinatezza, grazie alla bellezza degli arredi e delle decorazioni d'interno. È prevista anche la costruzione di un edificio adiacente, adibito a sala Conferenze e centro Congressi.

A SINISTRA. Il Grand Hotel Leonardo da Vinci a fine lavori.

IN BASSO. Alcuni momenti dell'inaugurazione dell'albergo: il taglio del nastro; Giorgio Squinzi e Adriana Spazzoli con Antonio Batani, proprietario dell'hotel e la figlia Paola Batani; Antonio Batani e Giorgio Squinzi insieme al progettista Massimo Casadei e al sindaco di Verona Flavio Tosi.





SOPRA. Dopo lo sbancamento iniziale, è partito l'intervento di impermeabilizzazione dell'intervento centrale con il telo bentonitico MAPEPROOF.

2011: demolire e costruire

Nella prima fase del lavoro sono stati realizzati gli interventi di impermeabilizzazione dei locali semi-interrati esistenti nella struttura fin dal progetto originario e che per due terzi di profondità si trovano in presenza di acqua di falda in spinta negativa.

L'obiettivo era rendere completamente impermeabile e agibile la struttura interrata in modo da destinare queste zone alle stanze e ai servizi del personale.

L'Assistenza Tecnica Mapei ha proposto la realizzazione di un catino impermeabile, da eseguire necessariamente con la tecnica di rifodera interna a causa dei vincoli di progetto che non prevedevano alcun tipo di demolizione sull'area esterna di perimetro.

Sono stati rimossi tutti gli intonaci esistenti e pulite mediante idrolavaggio in pressione tutte le murature in laterizio pieno. Il fondo è stato regolarizzato con PLANITOP HDM MAXI, in modo da avere un supporto in forte adesione alla struttura e idoneo a ricevere il trattamento impermeabile in spinta negativa di soli 2 mm di spessore, effettuato con la malta bicomponente MAPELASTIC FOUNDATION.

Questo trattamento è stato eseguito su tutto il tratto di parete verticale fino alla quota di sicurezza di 50 cm al di sopra del livello del marciapiede esterno. Visto l'alto contenuto di sali presente all'interno delle murature, sono state eseguite iniezioni con la microemulsione siliconica concentrata MAPESTOP, seguite dalla realizzazione dell'intonaco deumidificante realizzato con POROMAP INTONACO e POROMAP RINZAFFO.

Il ciclo POROMAP non solo ha la funzione di deumidificare il tratto di muratura superiore scoperta dal trattamento impermeabile, ma funge anche da "polmone" anticondensa sullo strato inferiore e sotto-falda precedentemente trattato con MAPELASTIC FOUNDATION. Questa prima fase è stata poi seguita dalla vera e propria rifodera interna a pavimento,

per un tratto di altezza di 25 cm in verticale, eseguita con il telo bentonitico MAPEPROOF, raccordato con il profilo in gomma idrofila IDROSTOP 25 e confinato da getti in calcestruzzo. Nelle zone di passaggio delle armature di collegamento strutturale della platea, per le tubazioni di scarico e le riprese di getto sono stati utilizzati gli altri prodotti del sistema Mapeproof, come il sigillante MAPEPROOF SWELL, la pasta bentonitica MAPEPROOF MASTIC e la bentonite sodica in polvere MAPEPROOF SEAL.

2012: impermeabilizzare

Tra la fine del 2011 e l'inizio del 2012 sono iniziati i lavori per realizzare un nuovo scavo (superficie di circa 2000 m²) posizionato all'interno della pianta a ferro di cavallo. Lo spazio sarebbe stato destinato a garage e a centro benessere.

La ditta specializzata in fondazioni speciali ha realizzato la palificazione, poi regolarizzata con l'applicazione di pannelli cassero a perdere in legno, confinando i vuoti retrostanti con sabbia di scavo. La sezione di getto delle contropareti in calcestruzzo e l'intera platea sono state poi impermeabilizzate con il telo bentonitico MAPEPROOF.

Tutti i giunti di ripresa di getto sono stati predisposti con l'inserimento di due cordoli idroespansivi, visto lo spessore della pareti variabili dai 40 ai 50 cm: il primo con il giunto bentonitico idroespansivo IDROSTOP SOFT posizionato a confinamento del telo MAPEPROOF contro la paratia, mentre il secondo con IDROSTOP 25 installato nella mezzaria dei ferri di ripresa di getto. I giunti sono stati fissati mediante l'utilizzo del sigillante per fondi umidi MAPEFLEX MS45 o con l'adesivo per montaggio ad elevato effetto ventosa a presa rapida ULTRABOND MS RAPID.

Vista la delicatezza dei getti da effettuarsi contro terra con opere di puntellamento a contrasto, l'Assistenza Tecnica Mapei ha consigliato

IN PRIMO PIANO MAPEPROOF

È un telo composto da due geotessili, di cui uno non-tessuto superiore e uno tessuto inferiore, in polipropilene interagugliati, che racchiudono uno strato uniforme di bentonite sodica naturale. MAPEPROOF è utilizzato per l'impermeabilizzazione di opere in calcestruzzo, in orizzontale e in verticale, in sottoquota. La particolare granulometria della bentonite, unitamente al tipo di geotessile non-tessuto, assicura la saturazione con bentonite del non-tessuto stesso, che viene a contatto con il getto di calcestruzzo. Queste proprietà rendono MAPEPROOF un composto autosigillante che, a contatto con l'acqua o con l'umidità del terreno, si trasforma in un gel dalle ottime proprietà impermeabilizzanti.





di utilizzare i casseri metallici con il sistema di ancoraggio in platea. Questo ha garantito una stabilità totale del cassero durante la fase di getto senza limitazioni nelle operazioni di vibratura, fattore indispensabile per ottenere getti compatti e privi di nidi di ghiaia.

2013: ultimi interventi in vista dell'apertura

Nell'ultimo anno gli interventi si sono moltiplicati, anche in vista dell'imminente apertura dell'albergo. Nella zona della palazzina in stile Liberty, che si trova nel braccio lato Ravenna della struttura, è stato effettuato un ulteriore scavo di circa 1000 m², destinato a ospitare la centrale termica dell'hotel e la zona di accesso dei futuri garage sotterranei.

Tale costruzione non è stata di facile esecu-

zione: infatti l'intero prospetto lato mare e quello interno al complesso erano vincolati dalla Soprintendenza. Sono stati così interessati da un'imponente opera di puntellamento e cerchiatura con putrelle metalliche per mantenerne intatte le strutture originarie ed evitarne il crollo nelle fasi di demolizione delle strutture adiacenti.

In soli 50 giorni dallo scavo questa nuova struttura è stata completata e ha superato con successo la fase di collaudo di tenuta impermeabile. Successivamente è iniziata un'altra fase molto delicata e impegnativa: la connessione, tramite veri e propri tunnel, di questo nuovo interrato con quelli costruiti in precedenza.

Sono state realizzate, in poco meno di un metro di spessore, due riprese di getto con continuità di armatura metallica tra le strutture sia a platea che nelle pareti verticali, mantenendole ulteriormente separate per mezzo di un giunto strutturale. Il tutto ovviamente a tenuta idraulica essendo in falda e con pressioni idrostatiche importanti.

Sul prospetto lato Rimini della struttura si procedeva invece con l'esecuzione delle solette dei balconi realizzate con calcestruzzo confezionato in cantiere con l'impiego del legante STABILCEM e l'aggiunta di ghiaietto, oltre che dell'additivo stagionante antiritiro MAPECURE SRA. Su questo stesso prospetto è stato effettuato anche il recupero e il ripristino del cemento armato delle travi e dei pilastri strutturali della parte fronte mare, che si trovavano



LE TAPPE DEL CANTIERE

2011

interventi di demolizione e costruzione di nuove strutture, realizzazione di un interrato e recupero dei locali interrati esistenti

2012

realizzazione delle partizioni interne, delle reti impiantistiche e di un imponente interrato posto nel cortile interno, rinforzo strutturale dell'edificio

2013

opere di finitura in tutti i settori, sia interni che esterni

SOTTO.

L'impermeabilizzazione del tetto dell'albergo è stata effettuata con la membrana autoadesiva ADESO ELASTOFLEX SA P di Polyglass.





SOPRA. Per la copertura del solaio della struttura interrata centrale, poi rivestito in porfido, è stata scelta la membrana impermeabilizzante FLEXO S6 di Polyglass, in doppio strato.

SOTTO. Le facciate dell'albergo sono state trattate con SILANCOLOR BASE COAT e con due mani di SILANCOLOR TONACHINO. Le modanature sono invece state tinteggiate con SILANCOLOR PITTURA.

in uno stato di avanzato degrado. Era inoltre necessario aumentare la dimensione e le sezioni delle armature a causa dei nuovi carichi strutturali a cui erano destinati.

Inizialmente sono stati rimossi tutti i copriferro distaccati e sono state scarificate tutte le superfici, portando a vista i ferri di armatura. I ferri sono stati puliti e poi trattati con la malta anticorrosiva passivante MAPEFER 1K. Una volta montate le nuove armature, i carpentieri hanno poi realizzato le casseforme entro le quali è stato colato il nuovo calcestruzzo utilizzando il legante STABILCEM con l'aggiunta di ghiaietto, oltre all'additivo stagionante anti-ritiro MAPECURE SRA.

Realizzazione delle coperture dei prospetti. Contemporaneamente a queste lavorazioni strutturali il cantiere avanzava velocemente procedendo anche su altri fronti.

Per impermeabilizzare il tetto in legno è stata scelta la membrana autoadesiva ADESO ELASTOFLEX SA P 3,5 Kg, da posare sul tavolato di legno.

La collaborazione con Polyglass è continuata con l'impermeabilizzazione del tetto piano della veranda centrale da adibire a zona soggiorno-relax e della copertura del grande interrato centrale destinata a cortile e camminamento per la spiaggia.

La veranda era stata inserita nella zona interna a tutto il complesso e aveva la copertura piana più bassa dei restanti prospetti e quindi visibile dai piani più alti: necessitava quindi di una soluzione estetica oltre che solo funzionale di pura tenuta all'acqua.

Tra le soluzioni proposte, la committenza ha scelto un doppio strato di guaina bituminosa, FLEXO S6 da 4mm liscia di Polyglass, superiormente rivestita da un giardino artificiale sintetico in appoggio, zavorrato e caricato poi da uno successivo spaglio di sabbia.

Interventi sulle facciate. Sui ponteggi si lavorava intanto a ritmo serrato per il rifacimento degli intonaci e delle facciate. L'intervento è partito con la completa asportazione del vecchio strato di intonaco e la totale pulizia delle facciate.

A muratura pulita e lavata è stata applicata la malta premiscelata bicomponente PLANITOP HDM RESTAURO in abbinamento con la rete in fibra di vetro alcali resistente MAPEGRID G 120, per eseguire un rinforzo strutturale



ONE FACCIATE, POSA DI CERAMICA, MOSAICO, LEGNO, TESSILI



SOPRA. Le cornici e le modanature decorative sono state ripristinate con PLANITOP RASA & RIPARA e poi rasate con due mani di PLANITOP 200.

SOTTO. Terrazzi e balconi sono stati impermeabilizzati con MAPELASTIC SMART con interposta l'armatura di rinforzo MAPENET 150.

Il rivestimento ceramico è stato poi posato con KERAFLEX MAXI, KERACOLOR FF e MAPESIL AC.

armato su tutte le murature esterne portanti dell'edificio.

Terminato il rinforzo armato delle superfici, è iniziato il ripristino delle cornici in cemento e delle modanature decorative delle finestre. In questo caso è stato consigliato l'utilizzo della malta cementizia tissotropica fibrorinforzata PLANITOP RASA & RIPARA.

Tutte le superfici oggetto di ripristino sono state poi successivamente uniformate con una rasatura finale della malta cementizia monocomponente PLANITOP 200 applicata in due mani e dove possibile armata con la rete in fibra di vetro MAPENET 150.

Terminata la preparazione dei supporti, è iniziata la fase di decorazione e tinteggiatura.

Le superfici con intonaci realizzati con PLANITOP HDM RESTAURO sono state prima trattate con il fondo pigmentato SILANCOLOR BASE COAT. Sono state poi applicate due mani di SILANCOLOR TONACHINO con granulometria 0,7 mm. Le modanature in cemento, i parapetti dei balconi e le cornici delle finestre sono state tinteggiate con SILANCOLOR PITTURA.

Impermeabilizzazione di terrazze e balconi. Conclusi gli interventi sulle facciate si è proceduto con i lavori di impermeabilizzazione e il rivestimento in piastrelle ceramiche di tutti i terrazzi e i balconi dell'albergo.

Per impermeabilizzare i balconi è stata applicata la malta cementizia bicomponente MAPELASTIC SMART, con l'inserimento dell'armatura di rinforzo MAPENET 150. Sul terrazzo principale, è stata utilizzata come armatura il tessuto non tessuto macroforato in polipropilene MAPETEX SEL, in abbinamento



con MAPELASTIC SMART.

Tutti i raccordi con i parapetti e le pareti verticali sono stati realizzati con il nastro MAPEBAND. L'intervento è terminato con la posa del rivestimento in ceramica mediante l'adesivo KERAFLEX MAXI, la stuccatura delle fughe con KERACOLOR FF e la sigillatura dei giunti di dilatazione con MAPESIL AC.





SOPRA. Nei bagni della hall le lastre in marmo sono state incollate con ELASTORAPID a doppia spalmatura.

A DESTRA. La hall e il soggiorno sono stati pavimentati in marmo. Prima della posa con ELASTORAPID, le superfici sono state trattate con PRIMER G.

SOTTO. I decori in mosaico del soggiorno sono stati stuccati con KERAPOXY DESIGN.

NELLA FOTO PICCOLA IN BASSO. Il gruppo di posatori all'inaugurazione dell'albergo.



Gli interni

Hall e aree comuni. La zona hall e le aree soggiorno sono state pavimentate con lastre di marmo.

Dopo aver consolidato i supporti attraverso la stesura di PRIMER G diluito con acqua, si è proceduto alla posa con ELASTORAPID BIANCO con la tecnica della doppia spalmatura.

Cucina e laboratori di pasticceria. Sui pavimenti delle cucine e dei laboratori di pasticceria interna sono state posate piastrelle in grès porcellanato (dimensione 20x20 cm) incollate con l'adesivo cementizio ad alte prestazioni e scivolamento verticale nullo KERAFLEX.

I massetti erano stati in precedenza impermeabilizzati con MAPELASTIC SMART armato con MAPENET 150, in modo da realizzare un vero e proprio "catino" impermeabile per garantire la tenuta del pavimento soggetto a

ONE FACCIATE, POSA DI CERAMICA, MOSAICO, LEGNO, TESSILI



lavaggi frequenti e preservare i locali sottostanti adibiti a dispensa.

Corridoi zona notte e ristorante. In queste zone dell'hotel, dopo aver applicato sulle superfici di posa la lisciatura autolivellante

ULTRAPLAN per ripristinare la planarità dei massetti, il rivestimento in moquette è stata incollata con ULTRABOND ECO 185, adesivo a presa rapida e a bassissima emissione di sostanze organiche volatili (VOC) idoneo per la posa di pavimenti e rivestimenti tessili.

SOTTO A SINISTRA. I pavimenti dei locali cucina sono stati prima impermeabilizzati con MAPELASTIC SMART e poi rivestiti con grès porcellanato utilizzando l'adesivo KERAFLEX.

A DESTRA. Nei corridoi la moquette è stata posata on l'adesivo a presa rapida ULTRABOND ECO 185.





SOPRA. I pavimenti delle camere sono stati rivestiti con parquet in rovere in due tonalità posato con ECO PRIM PU 1K e l'adesivo ULTRABOND P902 2K.

SOTTO. Nei bagni delle camere il mosaico vetroso è stato posato con ADESILEX P10 miscelato con ISOLASTIC e ULTRACOLOR PLUS.

Camere da letto. In tutte le stanze da bagno delle camere per gli ospiti sui pavimenti e sulle pareti sono stati posati rivestimenti in grès porcellanato firmati Versace e in mosaico di vetro. Tutti i supporti, pareti in cartongesso e massetti, sono stati inizialmente trattati

con l'applicazione di PRIMER G diluito con acqua per consolidare le superfici di posa e migliorare l'adesione. Nella posa specifica del mosaico i posatori hanno utilizzato l'adesivo ADESILEX P10 miscelato con ISOLASTIC e stuccato con ULTRACOLOR PLUS; per la posa del grès porcellanato sono stati usati KERAFLEX MAXI e ULTRACOLOR PLUS.

Le pareti delle cabine doccia con piatto in vetroresina sono state impermeabilizzate con l'applicazione della membrana liquida elastica MAPEGUM WPS mentre le cabine per la sauna e il bagno turco interamente in muratura, sono state impermeabilizzate con la stesura di MAPELASTIC SMART armato con la rete MAPENET 150 e il nastro MAPEBAND. Lo stesso sistema impermeabilizzante MAPELASTIC SMART è stato anche impiegato su tutti i massetti dei bagni prima della posa dei pavimenti.

Alcuni bagni delle suite più lussuose e quelli della hall al piano terra sono stati rivestiti con lastre di marmo decorative e per la loro posa





è stato usato l'adesivo ELASTORAPID BIANCO a doppia spalmatura. La zona notte per un maggior comfort dei clienti è stata anche insonorizzata con il sistema Mapesilent composto dal telo MAPESILENT ROLL e MAPE-SILENT BAND.

Suite e camere. Pregiati listoni in legno massello in rovere finitura naturale e wengè sono stati scelti per rivestire i pavimenti di suite e camere. Inizialmente il supporto è stato preparato con l'applicazione del primer poliuretano monocomponente ECO PRIM PU 1K, seguito dalla posa con l'adesivo epossipoliuretano ULTRABOND P902 2K. Dopo la levigatura del parquet, l'intervento si è concluso con il trattamento di verniciatura composto da una prima stuccatura del pavimento con il legante all'acqua ULTRACOAT BINDER miscelato con farina di legno, dall'applicazione del fondo tonalizzante ULTRACOAT TONING BASE e della successiva verniciatura con ULTRACOAT HIGH TRAFFIC.



Scheda tecnica

Grand Hotel Leonardo da Vinci, Cesenatico (FC)

Progettista: arch. Magrini

Anno di costruzione: 1928; 2010-2013

Periodo di intervento: 2011-2013

Intervento Mapei: fornitura di prodotti per impermeabilizzazione sottoquota e fuoriquota, recupero calcestruzzo, rinforzo strutturale, riqualificazione e tinteggiatura facciate, impermeabilizzazione delle coperture, posa ceramica, mosaico, legno e tessuti

Progettista: Studio Arkigeo (Cervia), arch. Massimo Casadei; per il progetto strutturale ing. Federico Casadei Rossi

Committente: Palace Hotel- Select Hotels

Direttore lavori: Studio Arkigeo - geom. Alessandro Franchi

Impresa esecutrice: Impresa Veronese srl (Cesenatico)

Imprese di posa: impermeabilizzazioni sottoquota Tecnoisolamenti Snc di Daniele Chiaraluce, (Monteroberto, AN); impermeabilizzazioni fuoriquota Impresa Veronese srl (Cesenatico); posa pavimenti e rivestimenti F.Ili Pedrelli Snc (Cesenatico); posa parquet Italy Professional Parquet, (Cesenatico); posa moquette Casadei Matteo, Gambettola; strutture in cemento armato Impresa Durante Gaetano, (Cesena)

Materiali posati: lastre in pietra, piastrelle in ceramica, mosaico, parquet, moquette

Rivenditore Mapei: Faro snc di Vincenzi Antonio (Cesenatico)

Coordinamento Mapei: Andrea Melotti, Fabio Costanzi, (Mapei SpA)

Prodotti Mapei

Impermeabilizzazione: Idrostop Soft, Idrostop 25, Idrostop 10, Idrostop PVC BI 30, Mapeband TPE, Mapegum WPS, Mapelastic Foundation, Mapelastic Smart, Mapenet 150, Mapeproof CD, Mapeproof, Mapeproof Mastic, Mapeproof Seal, Mapeproof Swell, Mapestop, Mapetex Sel, Ultrabond MS Rapid

Interventi sul calcestruzzo: Adesilex PG4, Eporip, Lampocem, Mapecure SRA, Mapefer 1 K, Mapegrout T60, Mapegrout BM, Stabilcem, Planitop 200, Planitop Rasa & Ripara

Additivi: Dynamon SR 41, Expancrete, Mapecure SRA

Realizzazione intonaci: Mapegrid 120, Planitop HDM Maxi, Poromap Finitura, Poromap Intonaco, Poromap Rinzafo

Sigillanti: Mapeflex MS45, Ultrabond MS Rapid, Mapeflex PU45, Mapeflex PU40, Mapesil AC, Mapesil LM, Mapeflex SC-P

Finitura facciate: Elastocolor Pittura, Mapeglitter Gold e Silver, Mapelux Lucida, Silancolor Base Coat, Silancolor Pittura, Silancolor Tonachino, Planitop 540, Planitop 580

Insonorizzazione: Mapesilent Roll, Mapesilent Band R

Posa del grès porcellanato, mosaico, marmo e sigillatura: Adesilex P10, Keracolor FF, Kerapoxy Design, Elastorapid, Isolastic,

Keracolor FF, Keraflex, Keraflex Maxi, Primer G, Ultracolor Plus

Posa parquet: Eco Prim PU 1K, Ultracoat Binder Ultrabond P902 2K, Ultracoat High Traffic, Ultracoat Toning Base

Preparazione supporto e posa moquette: Ultrabond Eco 185, Ultraplan

impermeabilizzazione copertura: Adeso Elastoflex SA P, Flexo S6, entrambi i prodotti sono di Polyglass, consociata Mapei.

Per maggiori informazioni visitare i siti internet www.mapei.it e www.polyglass.com