

“U N’I CARDEVA NISÒN” GRATTACIELO MARINELLA I^o

**STORIA DI UN
INTERVENTO
EDILIZIO
CHE MOLTI
RITENEVANO
IMPOSSIBILE**



“U N’I CARDEVA NISÔN” GRATTACIELO MARINELLA II°

**STORIA DI UN
INTERVENTO
EDILIZIO
CHE MOLTI
RITENEVANO
IMPOSSIBILE
VENERDÌ
10 SETTEMBRE
2010
CESENATICO (FC)**

*Ad Eugenio Berardi ingegnere
che con ingegno e tecnica ha progettato
e costruito il Grattacielo di Cesenatico*

I grattacieli nelle città per la loro grandezza architettonica assumono forti valenze urbane e sociali, così è ad esempio per l'Empire State Building a New York, e così è per il grattacielo Marinella II per Cesenatico. Dopo il conferimento dell'incarico di recupero strutturale e architettonico dell'edificio è nata in me una domanda a cui dovevo dare una risposta: *un progetto che recuperi l'immagine storica o un progetto per andare oltre*. Per loro natura gli architetti si fanno troppe domande, nel mio caso poi da cittadino di Cesenatico mi sobbalzava alla mente anche un vecchio detto che recita che nessuno è profeta in patria. Ha prevalso in me e nella proprietà la scelta di recuperare con innovazione l'immagine del grattacielo consolidata nel tempo. La scelta del progetto può essere racchiusa in una frase: *nuove facciate fra innovazione e storia*, che ho fatto scrivere nella prospettiva appesa sulla piazza A. Costa. Innovazione in quanto la tecnologia delle facciate è radicalmente modificata alla ricerca di una nuova vivibilità per il futuro, con un'immagine urbana che la torre proietta di sé rassicurante, e storia in quanto la presenza che la torre ha nella città di Cesenatico e in tutta la Romagna è scolpita nella nostra memoria.

Giovanni Lucchi
architetto

Da poco più di mezzo secolo il grattacielo di Cesenatico segnala come una sorta di gigantesca pietra miliare il centro della Riviera Romagnola, visibile da decine di chilometri ai pochi che navigano al largo e ai molti che guardano il panorama della costa dalle colline. Per questa sua funzione, inseguendo una suggestione storica, si potrebbe considerare il grattacielo come l'erede delle due torri che hanno dominato e reso riconoscibile Cesenatico da lontano nei secoli passati: la prima rocca medievale distrutta poi dalla guerra nel 1945, e la Torre Pretoria che la affiancò dove adesso è Piazza Ciceruacchio dalla fine del Cinquecento sino ai primi anni dell'Ottocento.

Cinquant'anni di vita sono un periodo che vale a storicizzare e rendere degno di tutela un edificio, anche se a ben vedere il nostro grattacielo, come accade alle realizzazioni veramente simboliche dell'architettura contemporanea, era già diventato un "monumento" sin dagli anni immediatamente successivi alla sua costruzione sul lato di levante di quella Piazza Andrea Costa che rappresenta, nel suo ampio affacciarsi sul mare, il luogo centrale e più suggestivo della vocazione balneare e turistica cittadina.

Un simbolo suo malgrado, peraltro, perché la qualità architettonica del grattacielo di Cesenatico lo avvicina all'altra grande costruzione che sorge sulla nostra spiaggia, la Colonia AGIP della quale appare una specie di gemello "verticale".

Credo faccia parte della politica culturale di una città che ha fatto del recupero della propria identità e memoria uno dei cardini della sua politica promozionale e turistica, valorizzare e non considerare "corpi estranei", ma parte integrante

della propria storia, anche le realizzazioni più recenti, come appunto il grattacielo, che per la nostra memoria rimane anche il simbolo di un luogo e di un periodo nella quale la vacanza divenne davvero una conquista per tutte le classi sociali, e senza dimenticare che ciò segnò per la nostra comunità l'inizio di una nuova avventura non solo economica, ma anche sociale e culturale. Di tutto ciò il nostro grattacielo è simbolo: di una storia che continua, di una città che cambia e si trasforma, sempre pronta a misurarsi con le nuove sfide e le opportunità. Colgo questa occasione per porgere i più sentiti ringraziamenti a tutte le persone che hanno permesso il restyling del grattacielo di Cesenatico: dai tecnici progettisti alle imprese esecutrici ed infine ai proprietari che hanno fatto fronte economicamente all'esecuzione dei lavori.

Nivardo Panzavolta
Sindaco di Cesenatico

Il sindaco del grattacielo

Primo Gassi fu eletto sindaco di Cesenatico nel 1957 a soli 29 anni ed uno dei suoi primi atti fu l'approvazione del progetto per l'edificazione del grattacielo. Successivamente come direttore dell'Azienda di Soggiorno e poi presidente dell'APT regionale è stato il grande animatore della promozione turistica emiliano-romagnola. Oggi in pensione ricorda gli anni della costruzione del grande edificio che era ed è il simbolo distintivo della città.

Come venne l'idea del grattacielo?

Fu l'ingegner Eugenio Berardi di Lugo a propormi la costruzione dell'edificio, aveva appena terminato il primo grattacielo della Riviera a Cervia-Milano Marittima. Alla sua proposta, che mi sembrava davvero molto interessante, risposi che avrei consentito a condizione che quello di Cesenatico fosse più alto di quello di Cervia.

Come venne reperita l'area adatta?

Di fronte al Grand Hotel c'era una struttura simile: l'Albergo Milano di proprietà del mitico Marchino, grande albergatore ed ottimo gelataio. Non so come fece l'ing. Berardi a convincere l'albergatore a cedere l'antica costruzione. Certo fu che il Milano sparì e il grattacielo iniziò ad erigersi.

Ci fu molto dibattito in Comune per l'approvazione del progetto?

Nemmeno un po', fu una decisione rapidissima ed entusiastica.

La popolazione manifestò contrarietà?

No. Fu un fatto che inorgogli tutto il paese.

Possibile che in una cittadina dove su ogni cosa c'è sempre qualcuno che fa polemica, nessuno abbia protestato?

In realtà ci fu un bagnino che si lamentò perché al

tramonto, verso le 18, l'ombra del grande edificio oscurava il suo stabilimento balneare, però accadde che la medesima persona comprò un appartamento nel grattacielo.

Ci furono molte difficoltà a vendere gli appartamenti?

Andarono esauriti in poche settimane. Erano appartamenti estivi ad un passo dalla spiaggia, molti con vista mare: un successo.

Come fu il dopo grattacielo?

Ci fu una certa preoccupazione perché l'edificio tendeva ad interrarsi. Lentamente, centimetro dopo centimetro il grattacielo scendeva. Si presero tempestivamente i necessari provvedimenti ed oggi la struttura è stabile.

Perché, pur avendo avuto tutto quel consenso, non ne sono stati fatti altri?

Dopo Cesenatico venne costruito solo quello di Rimini. In realtà in questa zona mancano grandi imprenditori, Tutta l'edilizia è contraddistinta dall'attività di piccole imprese con la conseguenza di un'urbanizzazione che lascia anche molto a desiderare.

Però nel tempo il grattacielo ha trovato anche molti detrattori.

Era inevitabile, ogni grande opera è destinata a subire critiche. Debbo dire che, anche in considerazione del grande restauro odierno, non sono per nulla pentito d'aver concesso la costruzione di questo edificio che è diventato il simbolo cittadino. Basti guardarlo illuminato di rosa durante la Notte Rosa per rendersi conto della bellezza architettonica e dell'imponenza dell'edificio.

intervista di Tinin Mantegazza

Non ci credeva nessuno

«Quando abbiamo accettato l'incarico, in pochi pensavano che l'impresa sarebbe giunta a buon fine. Sembrava la classica lotta, ammirevole ma sterile, contro i mulini a vento.

Oggi il rinnovato grattacielo Marinella, restituito alla città di Cesenatico, è lì a dimostrare che anche i sogni possono essere realizzati, sempre che si sia disposti a investire una sufficiente dose di incoscienza e di coraggio.

Uno degli episodi più curiosi accaduti durante i lavori è stata la comparsa di una coppia di gheppi, piccoli falchi che hanno nidificato in cima all'edificio. Molti l'hanno interpretato come il segnale di un ambiente accogliente, confortevole, e come un auspicio di rinascita. Per la Seep, in più, questa simpatica famiglia appena formata ha rappresentato lo spunto per pensare a mettere pure noi nido e radici nel glorioso grattacielo. Così è stato: al termine dell'intervento abbiamo infatti aperto una nuova sede, dopo quelle di Bentivoglio (Bo) e di San Martino di Lupari (Pd). È un modo per firmare e rivendicare un'opera che non ha eguali – sicuramente non in Italia. Inoltre, serve per piantare simbolicamente la bandiera Seep: la stessa, coi nostri colori bianco e rosso, che campeggia nel bellissimo dipinto realizzato da Tinin Mantegazza per la cerimonia inaugurale del Marinella II.

Siamo profondamente legati alla terra di Romagna, e averne salvato l'edificio maggiormente rappresentativo è allo stesso tempo motivo di soddisfazione e credenziale da esibire.

D'ora in poi saremo ancora più presenti, più coinvolti in questo territorio. Lo spiritoso disegno riportato nel primo totem della mostra ricorda ciò che siamo attrezzati a fare con successo: gettare un salvagente attorno



a edifici che rischiano altrimenti di "affondare".

La metafora è ancora più calzante in località di mare come quelle della Riviera, dove il clima che delizia i turisti può danneggiare invece nel tempo le costruzioni, tra salsedine e vento forte.

Nessuna paura: la missione della Seep punta a ringiovanire, restaurare, recuperare, abbellire e rinfrescare ciò che il tempo segna con le sue rughe implacabili. La nostra specialità è proprio il lifting... ovviamente edilizio.

E infine... thanks to...

Al termine di un lavoro lungo, articolato e complesso, appena dopo essersi complimentati con se stessi e con la buona sorte per l'esito positivo, il pensiero corre alle persone che l'hanno reso possibile.

Ringraziare tutti credo sia impossibile: i nomi sarebbero tanti, troppi, e servirebbe un libro per contenerli. Inoltre, cessato lo sforzo e allentata la concentrazione, è inevitabile incorrere in alcune dimenticanze.

Chi non è citato qui, dunque, non si offenda: sappia che la gratitudine, nel nostro cuore, non cesserà mai.

Un grazie innanzitutto ai proprietari degli appartamenti del Marinella II: senza di loro non ci sarebbe stato alcun committente e quindi alcun intervento e... il loro grattacielo oggi non sarebbe così bello!

Personale riconoscenza all'amministratore Massimo Cantelli che, con intelligenza e duttilità, ha saputo capire, condividere, agire. Grazie!

Alla città di Cesenatico, che ha creduto in noi e nel nostro sogno, va la nostra gratitudine, che porgiamo al sindaco Nivardo Panzavolta e all'intera Amministrazione comunale. Siamo riconoscenti ai progettisti, l'architetto Giovanni Lucchi e l'ingegnere Maurizio Berlati (oltre allo staff di professionisti): grazie a loro questi quattro anni sono stati molto stimolanti e proficui.

Permettetemi infine di lodare il team al completo della Seep e i suoi collaboratori e fornitori. Sapete che sono un uomo d'azione e non mi profondo spesso in complimenti. Ma questa volta ve li meritate davvero, e senza riserve!.

Daide Antonello

STORIA DI UN INTERVENTO EDILIZIO CHE MOLTI RITENEVANO IMPOSSIBILE

«Gli scienziati sostengono che il calabrone non può volare. Il suo corpo tozzo, dicono invocando le leggi della fisica, non dovrebbe essere in grado di librarsi nell'aria: troppo piccole le ali, con poca apertura. Eppure, nessuno che sia sano di mente osa mettere in dubbio che i calabroni, effettivamente, VOLANO.



Ecco, io immagino che le cose vadano a questo modo: finché qualcuno continuerà a sbattergli sul muso – anzi sulle antenne – che “non si può”, il calabrone pescherà in sé le risorse per ostinarsi a farlo. Trovo molto simpatico questo insetto, e un po’ mi ci riconosco. Adesso vi racconto perché. Le prime avvisaglie furono dei pezzi d’intonaco piombati a terra. Per fortuna nessuno si fece male, solo qualche bozzo sulle auto parcheggiate intorno. Il decadimento inizia sempre da qualche segno di poco conto e quei calcinacci rivelarono agli occhi dei più accorti che il grande Grattacielo di Cesenatico, il mitico Marinella II, accusava gli

acciacchi dei suoi primi cinquant’anni – e della posizione, che fra spinta del vento e salsedine da Est congiurava contro la sua longevità.

Non si poteva fare finta di niente, sia per tutelare i proprietari dei 120 appartamenti distribuiti sui 35 piani dell’edificio, sia perché il grattacielo è il cuore della città – infisso com’è sulla centralissima piazza –, e quindi in definitiva un bene di valenza sociale.

Era la fine degli anni ’90 e, grazie alla segnalazione di un condomino che conosceva il nostro

COME È NATA LA SFIDA DI “GUARIRE” IL GRATTACIELO DI CESENATICO

modo di lavorare, noi della Seep ricevemmo l’incarico di tamponare la situazione di degrado della facciata: un intervento immediato, insomma, ma non certo risolutivo. Un intervento comunque delicato: si trattava di operare – e il termine non sembri eccessivo, visto che di un palazzo malato si trattava – a più di cento metri di altezza, con un vento infido a 80 chilometri orari che oscillava di cinque-sei metri i ponteggi rispetto alla verticale, sospesi su funi nel vuoto. Ma le situazioni difficili ci stimolano.

La temporanea messa in sicurezza fu affare che sbrigammo in qualche mese.

Il sintomo, si sa, rivela però sempre una malattia di cui l’analgescico allevia solamente i fastidi. E così nel 2001, grazie anche a un’ordinanza del sindaco di Cesenatico, la necessità di un recupero più radicale emerse in tutta la sua evidenza. Approfondite analisi sulla

stabilità strutturale del Marinella portarono a dichiararne l’inagibilità, con conseguente



transennamento della sottostante piazza Andrea Costa. Davvero, non era il caso di sostenere incautamente nei pressi.

La piazza fu chiusa nel 2002 per salvaguardare l'incolumità dei passanti.



In un primo tempo si pensò di ingabbiare il fabbricato con una grande rete per impedire che cadessero materiali sulla piazza, senza doverla tenere chiusa il tempo necessario, magari per anni. Ma, a fronte di un preventivo consistente, si comprese che la spesa sarebbe stata a perdere: la gabbia avrebbe dovuto essere rimossa per interventi successivi più approfonditi.

Valutammo allora una messa in sicurezza che comprendeva la rimozione delle parti in avanzato stato di de-

LA TEMPORANEA MESSA IN SICUREZZA FU AFFARE CHE SBRIGAMMO IN QUALCHE MESE

grado e un sistema di placcaggio di struttura e pareti esterne. Ciò sarebbe stato propedeutico a un eventuale consolidamento strutturale definitivo.



Collocammo un ponteggio di 112 metri – non ci sono precedenti di questo genere –, per di più posizionato sulla copertura del fabbricato sottostante; la base della torre è infatti incardinata su un basamento più largo.

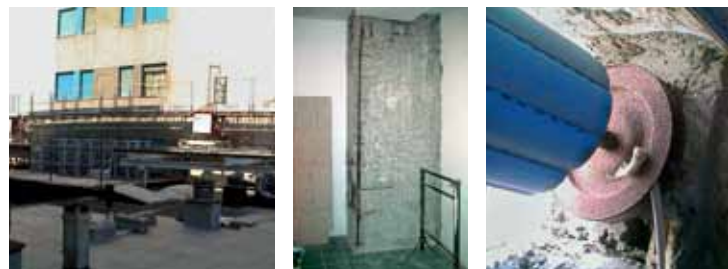
Il lavoro di messa in sicurezza e di bonifica sommaria

delle facciate durò due anni. Durante questa fase si cominciarono a prendere in considerazione ipotesi di consolidamento sistematico. Una serie di indagini, coordinate dal prof. Claudio Ceccoli di Bologna, resero con precisione il quadro della situazione esistente. Un nostro studio sul possibile ricorso alla fibra di carbonio fu la soluzione ritenuta più idonea, sviluppata poi dagli ingegneri Maurizio Berlati e Ivan Missiroli. E siamo al 2004.

Al termine delle valutazioni, l'assemblea dei proprietari del condominio decise quali interventi si erano resi indispensabili e indisse una gara nazionale per identificare la ditta a cui affidare i lavori.

... LE SFIDE SONO LA MIA ADRENALINA

L'appalto lo vincemmo noi della Seep. A maggio 2005 fu dato il via ai lavori. Le cassandre si misero subito in attività: non ce l'avremmo mai fatta! Trent'anni di tentativi precedenti avevano partorito il nulla. Girava



perfino la voce, rilanciata di spiaggia in spiaggia, che l'unico epilogo inevitabile sarebbe stato l'abbattimento dell'edificio.

Ma io mi sento come il calabrone: se mi dicono "non si può", la prendo come una sfida. E le sfide sono la mia adrenalina».

...È LA STORIA VERA NELLA RICOSTRUZIONE POST BELLICA CESENATICO PUNTA IN ALTO



«Il sindaco Primo Grassi firmò. A condizione che fosse il più alto di tutti, soprattutto del pennellone dei malsopportati vicini di casa: quelli di Cervia, ovviamente.

L'ing. Berardi da Lugo aveva

fatto le prove tecniche a Milano Marittima, col Marinella I. Lo chiamavano "il piantatore di grattacieli" e in effetti quelli erano tempi in cui lo sviluppo urbanistico, approfittando anche delle lacune legislative e dello slancio ricostruttivo postbellico, era, come dire, elastico.

Un grattacielo piazzato nel bel mezzo della linearità dell'orizzonte venne giustificato in questo modo: garantire a tutti gli occupanti una vista panoramica, stereoscopica, senza gli intralci che su-

bivano le casette monopiano dalle circostanti villette di pari altezza. Una posizione sopraelevata ti spinge lo sguardo più in là, ti garantisce la visione d'insieme. Forse, ma questa è una cattiveria diffusa all'epoca, a far godere il mare in verticale ci guadagnano gli impresari edili, perché la superficie occupata è decisamente di meno. In realtà l'intento dell'Amministrazione comunale – a parte il campanilismo con Cervia – era quello, saggiamente urbanistico, di bilanciare il diffuso e caotico tessuto a villini che "mangiava" territorio con una soluzione aerea compatibile con la salvaguardia ambientale.

Dal punto di vista architettonico, l'esuberante Berardi, ispirandosi liberamente ai modelli di Frank Lloyd Wright, tratteggiò il prototipo di un nuovo modo di concepire la "casa delle vacanze" (è infatti una casa-

IL PROTOTIPO DI UN NUOVO MODO DI CONCEPIRE LA "CASA DELLE VACANZE"



albergo, non un grattacielo di matrice americana) che al contempo garantisse un belvedere per chi vi abitava, sottratto ai rumori



del traffico e alla canicola, e un punto di riferimento per un vasto territorio all'intorno.

Per la gioia delle donne, la via italiana al grattacielo avrebbe offerto notevoli comfort, come il servizio di ristorante attivabile chiamando il citofono e con trasporto immediato

delle vivande mediante montacarichi in dotazione a ciascun appartamento.

Il grattacielo sorse, sulla sabbia, nel lotto in cui si trovava prima l'Hotel Milano e in faccia al Grand Hotel, e surclassò non solo i cervesi, lasciati a 24 piani e "appena" 82 metri di elevazione contro i 113 del Marinella



per le commesse statali – a utilizzare il cemento armato al posto dell'acciaio.

“È la più alta costruzione del mondo in cemento ar-

... ERA LA COSTRUZIONE PIÙ AMBIZIOSA CHE CESENATICO AVESSE MAI CONOSCIUTO

secondo. L'impresa venne compiuta, si narra, con abili distacchi sull'esatta altezza e il numero preciso dei pilastri.

Dai tempi di Leonardo Da Vinci, disegnatore del porto a corona del borgo marino, era la costruzione più ambiziosa che Cesenatico avesse mai conosciuto.

L'arditezza tecnica venne favorita dalla perizia maturata dalle imprese forlivesi, abituate – dall'autarchia musoliniana imposta

gioia dell'ingegner Eugenio Berardi. Perfino l'icona del Pirellone progettata da Giò Ponti si sarebbe fermata più in basso.

Forse “il più grande al mondo” no, ma in Europa non esistono pari del grattacielo di Cesenatico, e della sua unicità ci siamo accorti quando ci abbiamo messo mano noi della Seep...

Ma questa è una storia che vi dirò fra poco, per intanto rimiriamoci questo prodigio delle costruzioni anni Cinquanta, questo simbolo della modernità di allora.



Nel 1958 l'uomo era lontano dall'approdare sulla luna ma quel dito gigantesco che la puntava incendiò la fantasia popola-

... STAGLIATO SUL LIMPIDO SKYLINE, ADEMPIVA ALLA SUA FUNZIONE DI FARO URBANO

re e i rotocalchi. Cesenatico era il perno della dolce vita – oggi diremmo movida – romagnola e il Marinella ne fu il testimonial,

riprodotto in tutti i materiali promozionali di un turismo ormai pronto al decollo.

In città villeggiavano i vip, da Gino Bra-

mieri a Dario Fo e Franca Rame, da Sandra Mondaini a Gastone Moschin, da Sandra Milo a Walter Chiari, da Enzo Tortora a Virna Lisi, ai divi del pallone.

E il grattacielo, stagiato sul limpido skyline, adempiva alla sua funzione di faro urbano: tutti si davano appuntamento ai suoi piedi, lo prendevano a riferimen-



to geografico, o lo utilizzavano come navigatore per ogni spostamento. Identifica tutt'oggi la località balneare fin da distante, e perfino in cielo: da lassù sono i grattacieli i marcatori del territorio, l'equivalente della segnaletica stradale sull'asfalto».

... E L'INFODRENAGGIO LE FASI DEL LUNGO INTERVENTO

«Maggio 2005: inizia l'avventura.

Durerà quattro anni e mezzo. Gli obiettivi erano fondamentalmente due, e non di poco conto. Bisognava effettuare il consolidamento strutturale sistematico, recuperare e riqualificare le facciate.

Ottenemmo dal Comune la concessione per occupare il suolo pubblico con le impalcature. E ci si presentò già un problema, perché al piano terra del fabbricato ci sono diverse attività commerciali che non gradivano di essere ostruite alla

vista. Trovammo una mediazione fra le esigenze nostre e dei negozianti: ma era un preludio a quanto ci attendeva.

La prima parte dell'intervento era quella che temevamo di più, perché i tre piani inferiori del fabbricato coinvolgono un altro condominio; in sostanza, bisognava operare per conto di un proprietario in casa di un altro proprietario – che è sì tenuto per legge ma magari non ne è mol-



to contento. Fortunatamente non abbiamo riscontrato grosse difficoltà: il consolidamento fu completato per quel settore nell'estate 2005.

Sorse allora la questione, da parte dei condomini, di poter utilizzare le case nel periodo estivo. Nonostante gli accordi fossero diversi, acconsentimmo a una convivenza temporanea fra inquilini e cantiere. Passata l'estate, cominciammo il consolidamento sulla "torre". Il contratto di appalto imponeva che l'edificio fosse liberato dagli arredi e che non

... EFFETTUARE IL CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE SISTEMATICO E RECUPERARE E RIQUALIFICARE LE FACCIATE

fosse occupato dalle persone. La previsione di durata dei lavori era di 950 giorni continuativi, a patto che il fabbricato fosse sgombrato: era una delle condizioni contrattuali più importanti.

In realtà trovammo da subito una miriade di appartamenti occupati, con tutta la mobilia in bell'ordine, e questo ci pose in una situazione operativa alquanto complicata. Pensate: dovevamo entrare negli appartamenti e sventrare completamente i muri per poter agire sui pilastri. Come farlo con tutte le stanze ingombre? E chi poteva darci una mano?

Negli Stati Uniti c'è un amministratore di grattacielo dotato di potere esecutivo, un interfaccia unico. Nel condominio italiano l'amministratore ha il mandato dell'assemblea, la controparte sono quindi tutti i proprietari. Tenete sempre presente che la mancanza di collaborazione di alcuni creava disagi non solo a noi che operavamo ma anche a chi era stato collaborativo e veniva ugualmente penalizzato.

L'imprevisto avrebbe comportato ricadute per la ripartizione dei – sia pur minimi – costi aggiuntivi, questione che infuocò le riunioni di condominio, dove talora il buon senso cede il passo alle questioni di principio, notoriamente scatenatrici di guerre. Mi sembra di poter dire che le assemblee di condominio sono



l'equivalente moderno delle arene dei Romani coi gladiatori.

Ma, nonostante tutto, noi andavamo avanti.



... QUESTIONE CHE INFUOCÒ LE RIUNIONI DI CONDOMINIO

Nel frattempo venne deliberato di rifare tutti gli impianti idraulici condominiali – quelli elettrici erano invece già a norma.

Nello stesso contesto abbiamo avuto la possibilità di eseguire alcuni interventi di riqualificazione per conto delle singole proprietà. Avremmo preferito che questo incarico fosse dato a un'altra ditta. Ma a grande richiesta, come si suol dire nello show business, formulammo un prezzario. Gran parte dei proprietari hanno accolto l'opportunità, per la nostra doppia

soddisfazione: il volume di lavoro aumentava; l'affidamento testimoniava la considerazione di cui gode la nostra azienda.

Per gli anni successivi al 2005 si è trovato un compromesso: abbiamo sospeso i lavori durante le ultime tre estati, da metà giugno a metà settembre, in modo da consentire ai proprietari di fruire degli appartamenti nel periodo estivo. Contestualmente si sono sovrapposti i lavori sulla facciata. A novembre 2009 abbiamo portato a compimento il mandato, sia per la parte strutturale sia per il rivestimento delle facciate.

Abbiamo incontrato – e io, che ho seguito tutto l'iter in prima persona, posso ben dirlo – difficoltà tecniche, gestionali e operative mostruose.

Si lavorava per aria, a cento metri d'altezza; dentro abbiamo agito in presenza



di materiali altamente infiammabili e inquinanti.

Ho dovuto partecipare a decine di riunioni col comitato ristretto nominato dai proprietari e a diverse sedute

ALLA FINE SIAMO ARRIVATI IN FONDO A QUELLO CUI NON CREDEVA NESSUNO

dell'assemblea. Lavoravo coi condo-

mini da tantissimo tempo, quindi le problematiche le conoscevo. Qui c'erano però anche problematiche eccezionali: il fabbricato presenta una struttura senza precedenti e perciò gli aspetti tecnici emergenti di volta in volta andavano condivisi e discussi; gli aggiustamenti in corsa erano inevitabili e richiedevano assemblee straordinarie, vale a dire ogni volta 120 persone convocate da ogni parte d'Italia...



È stato inevitabile assumersi dei rischi come impresa, come direzione dei lavori e come amministrazione di condominio, senza avere sempre l'avallo preventivo. Questo crea tensione. Alla fine siamo arrivati in fondo a quello cui non credeva nessuno.

La città ha risposto bene, apprezzando la miglior architettura; il consolidamento è stato lodato dalla proprietà. Vantiamo una referenza che nessun altro può esibire, e non è poco per il nostro settore. È un privilegio inserirla in curriculum.

Pur avendo fra le 15 e le 18 persone impegnate quotidianamente nel cantiere, non abbiamo registrato alcun infortunio, neppure una martellata seria sul dito: è un aspetto che tutti trascurano, pur essendo rilevante. Siamo talmente abituati a pensare che le cose devono andare per il verso giusto da sottovalutare l'ipotesi che succeda qualcosa di brutto. Invece i dati ci dicono proprio il contrario, che in media si verificano 1.700 incidenti al giorno nel settore edile.

Nei cantieri la gente muore, più che sulle strade, e purtroppo nessuno ne parla».

... SLANCIATO VERSO IL FUTURO L'INNOVAZIONE AL SERVIZIO DELLA STORIA



«E non avevamo precedenti a cui aggrapparci. Certo, negli Stati Uniti i grattacieli abbondano; ma quando venne edificato, nel 1958, il Marinella II era il più alto d'Europa nella sua tipologia e tutt'ora in Italia non ha rivali. Un caso unico. La prima questione che ci ponemmo fu dunque questa: in mancanza di parametri – anche legislativi – dovevamo inventarci una soluzione nuova, studiata apposta per il nostro edificio. E siccome non potevamo permetterci di commettere sciocchezze sul manufatto, dovevamo testare le nostre soluzioni in qualche altro modo.

Ci venne così l'idea di cimentarci con dei simulacri della struttura del Marinella, prima in scala ridotta 1:10 e poi in dimensioni reali.



Creammo dei modellini di pilastro: se avessero superato la prova durante esperimenti senza sconti, prevedibilmente avremmo avuto ragione anche del grattacielo nella sua interezza. Eseguiamo prove di compressione, prima e dopo il consolidamento, per vedere il comportamento, e sottoponemmo i pilastri a stress.

Ottenemmo conferma dei limiti ultimi di questo materiale e di quale rendimento potesse dare in condizioni estreme. La sperimentazione, condotta assieme all'Università di Bologna, fu soddisfacente e ci convinse che potevamo "osare". Si identificarono, mediante carotaggi a campione, i pilastri da coinvolgere, e si valutò di intervenire dal piano terra al 22° piano – più o meno il 70% dell'intera struttura.

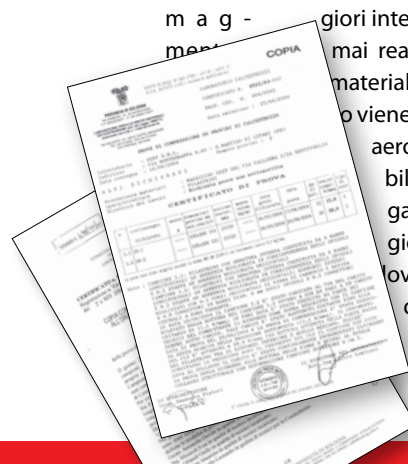
IL MARINELLA II ERA IL PIÙ ALTO D'EUROPA NELLA SUA TIPOLOGIA

Sulla tecnica da adottare, noi proponemmo un sistema all'avanguardia basato sulle fibre di carbonio, che avrebbe garantito la sostenibilità e l'operatività pur dovendo intervenire su 534 pilastri (dei 960), entrare in tutti gli appartamenti e fare demolizioni massicce. Il nostro obiettivo era duplice: la minore invasività (con poco spessore e poco peso si poteva ridare alla struttura la sua funzione originaria di sostegno) e il maggiore pregio conferibile all'edificio.

La fibra di carbonio non è mai stata applicata in forma sistematica nell'edilizia, infatti il nostro è uno dei

m a g - giori interventi di consolidamento mai realizzati ricorrendo a materiale.

o viene usata nell'industria aerospaziale, automobilistica, tanto che per garantirci l'approvvigionamento necessavimmo rivolgerci a due fornitori. Ce ne servivano 5.600 metri quadrati.



Lo scarso utilizzo della fibra di carbonio nelle costruzioni faceva sì che, pur conoscendo le sue caratteristiche, non era ben nota la reazione in abbinata a un materiale convenzionale come il cemento armato. Né ci aiutava la legge: solo nel 2004, con la nuova norma sismica, sarebbe stato introdotto un riferimento per l'utilizzo di fibra di carbonio negli interventi strutturali. La tecnica seguita è questa. Venivano demoliti i muri, si stonacava tutto, verificando lo stato di conservazio-



ne del calcestruzzo. Ai pilastri, portati a nudo, si applicava un primer, cioè il promotore di presa, su tutta la superficie. Quindi si montavano degli angolari in

LA FIBRA DI CARBONIO NON È MAI STATA APPLICATA IN FORMA SISTEMATICA NELL'EDILIZIA

due corpi diversi.

Il tutto veniva fasciato con nastri in fibra di carbonio, cinque ad altezze diverse, con più giri a seconda dei carichi: si chiudeva così in un unico volume la resistenza su tutta la massa. In sostanza è un'ingessatura, concetto antichissimo che si può vedere attuato anche all'Arena di Verona, dove fasce in acciaio (i calastrelli) corrono attorno ai pilastri. Tanta evoluzione, e alla fine i sistemi più efficienti sono quelli utilizzati dai Romani duemila anni fa, aggiornati nella scelta delle tecnologie: la resistenza della fibra di carbonio può arrivare a 20 volte quella dell'acciaio. Questo connubio di artigianato e innovazione ha aperto una nuova era nella tradizione millenaria del recupero edilizio.

Per accorciare i tempi, partì in contemporanea alla parte strutturale la riqualificazione delle facciate, su progetto dell'arch. Giovanni Lucchi. Un lavoraccio: si parla di 7.900 metri quadrati di superficie.

Tra le varie tipologie si optò per quella che offriva garanzia di durabilità nel tempo senza grande manuten-

acciaio lavorato al laser, fissati con barre ugualmente d'acciaio. Si realizzava quello che in gergo tecnico chiamiamo "placcaggio": rendevamo coesi

zione: la facciata ventilata, per di più isolata termicamente con un cappotto in lana di vetro.

Le facciate ventilate vengono utilizzate nel deserto: resistenti, non degradano precocemente perché i componenti sono inerti, e la sottostante struttura in alluminio non va soggetta a erosione.

In pratica, si crea una parete aggiuntiva, lasciando un'intercapedine in mezzo. Le piastrelle di gres porcellanato, resistentissime e di grande dimensione, sono state posate attraverso speciali ganci d'acciaio legati ai profili in alluminio fissati in precedenza alle pareti esterne. I toni di grigio, azzurro e blu, rispettosi della cromia originaria, favoriscono l'armonico inserimento fra mare e cielo. Le mattonelle bianche hanno

LE FACCIATE VENTILATE VENGONO UTILIZZATE NEL DESERTO

la finitura levigata opaca per non formare una grande superficie riflettente che potrebbe creare problemi di abbagliamento.

Anche lo "sguardo" del grattacielo è stato riaccessato, sostituendo le 580 tapparelle. Oltre al gradevole impatto estetico, le novità introdotte garantiscono il raffreddamento estivo e un notevole risparmio energetico perché gli appartamenti sono utilizzabili senza riscaldamento per molte più settimane all'anno. A novembre, ora, si raggiungono i 22 gradi interni... Osservando l'effetto nel complesso, emerge che si sarebbero potute ottenere sembianze più avveniristiche.



Ma la città ha preteso di puntare a conservare la tradizione del suo simbolo. Abbiamo quindi volentieri percorso i binari di un sobrio rigore, privo di discontinuità».

L'ESPERIENZA UMANA DEL RECUPERO EDILIZIO



«Se provo a estraniarmi dalle tappe attraverso cui sono avanzati i lavori e dagli accorgimenti che abbiamo dovuto inventarci per ultimare perfettamente il compito affidatoci, mi vengono in mente alcuni episodi curiosi o divertenti. Che magari tanto sorridere non ci fecero, al tempo, ma che oggi, in una giornata di festa, è anche bello ricordare.



INDOVINA CHI VIENE A PRANZO. Entrare in un appartamento abbandonato e imbattersi nella tavola apparecchiata perché la gente, finite le vacanze, ha lasciato i piatti sporchi... C'è poco da ridere, a me veniva anzi da piangere.

Ci siamo trovati spesso nella condizione di dover sparecchiare tavole imbandite. Forse si aspettavano che caricassimo pure la lavastoviglie.

UN "RUDERE" ECOCOMPATIBILE. Mentre cominciavamo i lavori, sulla cima del grattacielo comparvero dei gheppi. Intervenne addirittura la Lipu

(lega italiana protezione uccelli) perché il gheppio è un animale protetto; il fatto curioso è che la coppia di volatili non sembrava affatto infastidita dagli andirivieni e dai rumori del cantiere.

Qualcuno fece notare che il grattacielo era evidentemente ridotto a rudere, visto che questi falchetti d'abitudine nidificano tra le rovine.

Altri osservarono che i rapaci vivono soltanto dove esiste un ecosistema sano. Gli ornitologi confermarono, spiegando che la presenza di gheppi nella zona era insolita, dato che la specie è in netto calo da anni.

Non avrei mai pensato che un'impresa edile sarebbe riuscita a salvare degli animali in via di estinzione...



IL CONDOMINO È MOBILE. Un punto dolente nel nostro percorso era rappresentato dalla mobilia lasciata negli appartamenti. Dove metterla? Interpellammo la più grossa cooperativa di traslochi della Romagna, la quale ci disse che purtroppo non avrebbe potuto aiutarci: per radunare tutti gli arredi sarebbe servito un magazzino grande quanto cinque campi di calcio. Un po' difficile da reperire.

Dovemmo quindi ingegnarci a risolvere questo imprevisto. Man mano che i lavori procedevano, spostavamo i mobili di locale in locale, in una specie di domino impegnativo. E che ci ritardava, oltre a implicare la responsabilità per eventuali danneggiamenti. Ma noi siamo un'impresa di restauri, non di facchinaggio! Per fortuna il peggio che è capitato, a posteriori, era vedere qualcuno che interpellava i vicini per sapere se per sbaglio fosse rimasta da loro una sua sedia spaiata.

ALWAYS MARINELLA. L'elevato costo dell'intervento di sistemazione del grattacielo spinse i condomini a pensare di sponsorizzarne le facciate per tutta la

... MI VENGONO IN MENTE ALCUNI EPISODI CURIOSI O DIVERTENTI



... SAREBBE SERVITO UN MAGAZZINO GRANDE QUANTO CINQUE CAMPI DI CALCIO

durata dei lavori applicando dei giganteschi striscioni pubblicitari. Si spesero i nomi di Coca-Cola, Mercedes, Bayer, Mitsubishi, Fiat, McDonald's.

La proposta fu avallata dal Consiglio comunale di Cesenatico ma mai attuata: i benefici dell'operazione, comparati ai costi e alle complicazioni, non sarebbero stati così interessanti.

Un bagnino propose allora di ricavare denaro facendo pagare il

prezzo del biglietto ai villeggianti per salire sulla cima del grattacielo, che in fin dei conti è la guglia della città. Troppo bello il panorama, per fornirlo gratis.



LA TORRE VIRTUALE. Mettere mano al luogo identificativo della città implicava responsabilità non da poco. Per questo venne creato un sito, www.ilgrattacielo.com, dove furono pubblicate diverse proposte per il rifacimento delle facciate, chiedendo agli

abitanti di esprimere la propria opinione. Sempre su internet, a mo' di provocazione, fu disegnato il grattacielo in bianco, invitando le persone a vestirlo come desideravano.

Dal sondaggio popolare risultò che la maggioranza bocciava qualsiasi soluzione mirata a stravolgere l'immagine di un edificio simbolo del turismo. Chi l'avrebbe mai detto che gli internauti sono i più conservatori di tutti?

PROGETTI IN BOTTIGLIA. L'ing. Eugenio Berardi, progettista del Marinella II, aveva l'abitudine di affondare

**L'ING. EUGENIO BERARDI,
PROGETTISTA DEL MARINELLA II,
AVEVA L'ABITUDINE ...**

nella prima gettata di cemento di ogni suo edificio una bottiglia contenente i disegni del progetto e i relativi calcoli strutturali. Forse per questo non è stato possibile ritrovare molta documentazione sul grattacielo nell'archivio di Stato, al Genio civile, in Prefettura e negli uffici tecnici comunali: i calcoli saranno murati da qualche parte nelle fondamenta...

A consolazione resta che, magari fra mille anni, quei documenti verranno ritrovati dai nostri posteri che tenteranno di decifrarli. E il progetto del grattacielo di Cesenatico potrebbe diventare la nuova stele di Rosetta.



ONDA SU ONDA. In molte zone d'Italia si dice che "del maiale non si butta via nulla". E infatti: perché si dovrebbero gettare cose che possono tornare buone? Per questa ragione, oltre che per affetto, avevamo pensato perfino di recuperare alcune parti del mosaico risalente agli anni '50 – quello sostituito perché cadeva a pezzi dalle facciate – per decorare l'ingresso del grattacielo con un'"onda cristallina" di vecchie tessere azzurrognole. Perché il passato, a volte, ci aiuta a ricordare da dove veniamo. Non è stato possibile, peccato!»



TECNICA ED ESPERIENZA RELAZIONALE DI SEEP

«Un'esperienza, dal punto di vista umano, intensa. Ho potuto entrare in contatto con situazioni molto variegata. Ho vissuto grande emotività. Ho assistito ad atteggiamenti che hanno oltrepassato il segno e avrebbero potuto lasciare uno strascico sgradevole. Quando si è sotto stress, dalle persone viene fuori il meglio e il peggio.



È stata un'impresa, quella del grattacielo di Cesenatico, di cui ho voluto inizialmente minimizzare le difficoltà perfino coi miei più stretti collaboratori.

Ma se mi proponessero di ripartire, oggi direi "Subito". E farei anche meno fatica. Sarei avvantaggiato e rasserenato dal fatto di sapermi destreggiare in alcune situazioni in maniera diversa. Cosa ho imparato? A trovare una formula che consenta di definire meglio il rapporto con i proprietari. I romagnoli hanno questo modo un po' colorito di comportarsi e io l'avevo sottovalutato. Vedete: per chi fa impresa, il bianco è bianco, il nero è nero e due più due fa sempre quattro. Qui è stato molto difficile andare avanti col nostro tipo di filosofia: le difficoltà il romagnolo le affronta con l'infradito – anche se poi comunque le risolve. È una constatazione, non una critica. Semplicemente, ho dovuto prenderne atto. In partenza focalizzavo l'attenzione su alcuni aspetti procedurali e non ricevevo risposte dalla

controparte solo perché... ragionavo con gli scarponi. A differenza dei romagnoli, che vanno in ufficio al mattino e, al pomeriggio, li trovi con ciabattine e racchettoni in spiaggia.

Per certi versi hanno ragione: è la loro cultura, quella che li ha resi famosi nel mondo. Un approccio alla vita meno rigido, più libero, più sereno, con priorità in parte diverse.

Dal canto mio mi sono adeguato, nel limite delle esigenze del cantiere. Se siamo arrivati in fondo è perché tutti i soggetti coinvolti hanno cercato di dialogare e di adottare il buonsenso. Se ci fossimo attenuti alle regole standard, agli accordi codificati, il fabbricato sarebbe ancora lì: un rudere.

**... SE MI PROPONESSERO DI
RIPARTIRE, OGGI DIREI "SUBITO"**

Del resto la nostra azienda lo sa da tempo – operiamo da oltre 35 anni! – che la tecnica non è tutto.

Il nostro committente – lavoriamo perlopiù su condomini – considera secondario se siamo bravi a fare l'intonaco; o, meglio, lo dà per scontato. Gli interessa soprattutto sapere come ci comportiamo in casa sua: nel 90% dei casi siamo chiamati in abitazioni, quindi il cliente è lì, che ci guarda.

Per questo curiamo, e in maniera maniacale, la formazione, che dev'essere per forza interna perché, essendo il nostro un lavoro specialistico, non si raccoglie sul mercato personale già preparato. Non cerchiamo fenomeni, ma piuttosto persone per bene disposte a imparare, propense a crescere anche dal punto di vista umano.

Il modo di porsi è primario: chi ti vede e ascolta considera che persona tu sia. Dobbiamo essere un po' psicologi e, se il nostro interlocutore indossa gli infradito, saper fare un passo indietro coi nostri scarponi da lavoro.

Lo dico spesso nelle lezioni che tengo ai miei collaboratori: guardate che voi rappresentate l'azienda





CURIAMO IN MANIERA MANIACALE LA FORMAZIONE

quando siete in cantiere, non certo noi dirigenti. Di qui l'importanza di mostrarsi educati, attenti, avendo ben presente la mentalità e la filosofia che sono proprie della Seep.

Non è la classica impresa di costruzione, la nostra, ma un'azienda tecnologicamente evoluta che si occupa di recuperare, restaurare e conservare il patrimonio edilizio italiano. Mi sembra una missione lodevole, nell'epoca del fast e dell'usa&getta, quella di salvare l'esistente, senza consumare territorio con nuove costruzioni – visto che il passato, opportunamente attualizzato, già ci offre ciò che serve.

Riportiamo a nuova vita. Siamo come un medico che risana. Specialisti nel lifting edilizio. E lo facciamo con due società appartenenti allo stesso Gruppo, una a Bentivoglio (Bo) e una a San Martino di Lupari (Pd), cui

ora si aggiunge la nuova sede di Cesenatico (Fc), collocata proprio dentro il "nostro" grattacielo. Trenta dipendenti, più un indotto di sessanta addetti; otto i milioni di fatturato medio. Tutti dati che ci pongono fra le realtà più significative del settore. Io ci lavoro da 21 anni e dirigo la sede bolognese, dopo essere entrato in azienda come tecnico di cantiere. L'esperienza e la professionalità ci permetto-



no di cimentarci anche in frangenti ritenuti "cause perse". Come per esempio rigenerare un mito della costa adriatica, il Marinella II.

Ci avevano provato per anni, senza successo. Nessuno ci credeva, però io ero convinto che si potesse fare e, 71.460 ore di lavoro dopo, ho

avuto ragione.

Come diceva Einstein, tutti sanno che una

cosa è impossibile da realizzare, finché arriva uno sprovveduto che non lo sa e la inventa.

È un po' il destino del calabrone: secondo gli altri non potrebbe, eppure lui vola».

SPECIALISTI NEL LIFTING EDILIZIO



Il grattacielo in cifre

«Come i tabellini del calcio dopo le partite della domenica, il riassunto numerico dice poco della qualità di un intervento edilizio. Ma rivela molto delle sue proporzioni.

287.240 i chilogrammi di acciaio utilizzato (su un superficie lavorata di 2.440 mq)

71.460 le ore di lavoro (l'intervento è durato dal 5 maggio 2005 al 22 dicembre 2009)

25.620 il numero delle piastrelle montate

14.000 i chilogrammi di resina epossidica impiegata

8.000 i metri quadrati di superficie del fabbricato

5.600 i metri quadrati di fibra di carbonio necessaria

581 le tapparelle sostituite (cioè tutte)

534 i pilastri consolidati (su 960 esistenti: oltre il 22° piano non serviva intervenire)

120 il numero di appartamenti del Marinella II

112 i metri di altezza del grattacielo

0 gli infortuni»



SEDE DI PADOVA

Via Montegrappa, 60 - 35018 San Martino di Lupari (PD)

Tel. 049 595 2522 - Fax 049 595 2329 - seep@seep.it

SEDE DI BOLOGNA

Via Galliera, 1/2 - 35018 Bentivoglio (BO)

Tel. 051 664 6992 - Fax 051 862 016 - seepbo@seep.it

SEDE DI CESENATICO

Piazza Andrea Costa, 3 - 47042 Cesenatico (FC)

Tel. 0547 673 866 - Fax 0547 702 105 - seepce@seep.it

www.seep.it