

the number of record

St. Regis Venice
Hotel Europa & Regina

★ ★ ★ ★ ★ L

SETTEN
GENESIO

we are builders

18.500

600

5

169

5

1747

259

12

7

40.000.000

the number of records:

18.500 mq intervento interno
600 mq giardino/terrazza
5 edifici interconnessi

169 camere
5 stelle lusso

1747 maestranze coinvolte
259 imprese coinvolte
12 mesi di cantiere in piena attività
7 mesi di cantiere a **struttura alberghiera attiva**
40.000.000 € circa

18.500 sqm internal intervention
600 sqm garden/terrace
5 interconnected buildings

169 luxury rooms
5 Star

1747 workers involved

259 companies involved
12 months of construction site in full activity
7 months of construction site while running hotel
active hotel structure approx.
40.000.000 €

18.500 sqm external area
600 sqm internal area
12 months of site
7 months of site/hotel

arch. Claudio Foscaro
direttore di cantiere
site director





Il Cantiere. Pulito, sicuro e organizzato.

“Ricordo le prime analisi organizzative del cantiere, i numeri che andavano a proiettarsi erano da record, quasi mi domandavo se fosse davvero possibile tenere quei ritmi.

Il cantiere in oggetto stima 18.500 mq di intervento di **ristrutturazione su misura** in ogni particolare. I tempi di esecuzione di circa un anno, a Venezia, con una media di presenze giornaliere che sfiora anche le **300 maestranze**”.

The site. Clean, safe and neat.

“Ricordo le prime analisi organizzative del cantiere, i numeri che andavano a proiettarsi erano da record, quasi mi domandavo se fosse davvero possibile tenere quei ritmi.

*The site in question estimates 18,500 sqm of a detailed **tailor-made renovation work** to be completed in about a year in Venice, with an average daily attendance of almost **300 workers**”.*



Watch the video on YouTube
<https://youtu.be/C0WichIFGlc>

Le operazioni di montaggio e smontaggio gru sono state eseguite in notturna per non intralciare il traffico acqueo del Canal Grande che, in quel punto, è intenso 365 giorni all'anno

We took care of the installation and crane removal at night for not being stuck in water traffic on the Grand Canal which in that particular spot is busy 365 days a year

Un cantiere di questo tipo deve essere **ben organizzato, pulito, sicuro e ordinato**. Infatti questo è l'unico modo per alzare il livello di qualità e soprattutto per ottenere una netta riduzione di tempi e costi. "Un cantiere come questo", riprende Foscaro, "dev'essere un orologio. **Nessun margine d'errore** concesso per la consegna delle 169 stanze, tutte diverse, con relative aree comuni, tra cui ristorante, bar, reception e terrazze. Altissimo il livello progettuale arricchito da materiali pregiati, quasi non si contano le diverse tipologie di marmi utilizzate e innestate a soluzioni architettoniche su misura che obbligano a **lavorare al millimetro** durante tutto il processo e soprattutto in fase di finitura". Un cantiere, come questo, a Venezia impone molteplici problematiche organizzative, la creazione di percorsi sicuri e veloci, attraverso una fitta affissione di segnaletica per muoversi da uno stabile all'altro in direzione dei vari sbarchi e del pontile principale. Senza dimenticare le problematiche legate alla rumorosità delle opere di demolizione che hanno caratterizzato il primo periodo di lavoro.

*A building site of this type must be well **organized, clean, safe and tidy**. In fact, this is the only way to raise the level of quality and above all to achieve a clear reduction in time and costs. "A building site like this", Foscaro continues, "must be a clock. **No margin of error** is allowed for the delivery of the 169 all different rooms, with their common areas including restaurant, bar, reception and terraces. The very top level of design enriched by precious materials, it is nearly impossible to count the different types of marble used, added to the tailor-made architectural solutions that require a very accurate work on **every millimeter during the whole process** and, above all, during the finishing phase". A building site like this one in Venice raises many operational problems, the need to create safe and fast ways to move from one building to another in the direction of the various docks and the main pier. Not to mention the noise related issues concerning the demolition works in the first period of work.*



Trasporti via mare.

"abbiamo toccato punte di 15 barche/giorno,
nei mesi più intensi, che vuol dire che
sfioravamo i 250 trasporti/mese"

Maritime transport.

"We have touched peaks of 15 boats/day, in the most
intense months, which means that
we were close to 250 transports per month."



luglio 2018

mock-up realizzata dall'impresa
per studiare i metodi di posa

July 2018

Mock-up made by the company
to study the laying methods



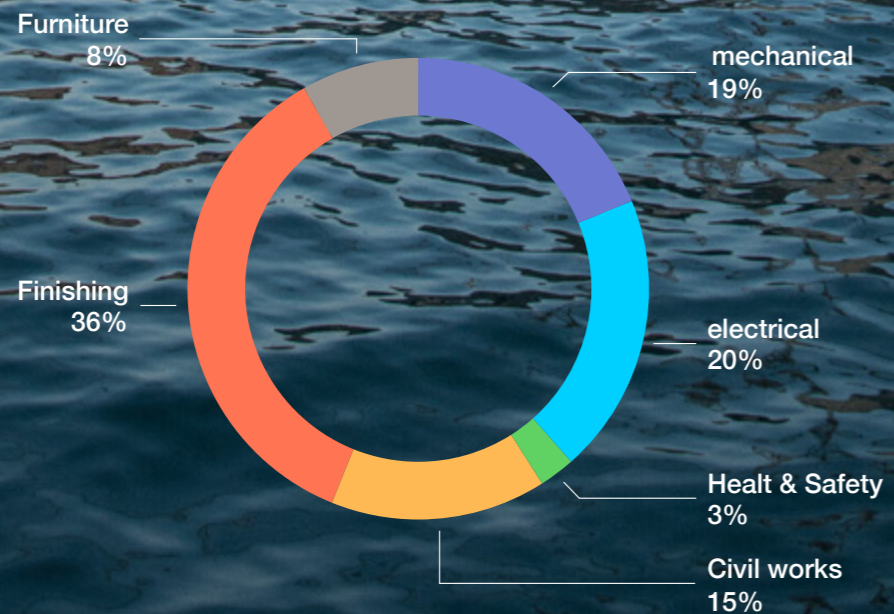
abbiamo realizzato una mock up,
durante le prime fasi di cantiere,
per testare i metodi di posa
delle finiture e proporre soluzioni
migliorative al cliente in termini di
risparmio economico e tempistiche

*During the first phases of the con-
struction site we created a mock
up to test the methods of laying,
the finishing and to offer better
solutions to the customer in terms
of cost savings and timing*



Grafico Costi di Produzione

Chart showing Construction Cost



Il piano di sicurezza

Il piano di sicurezza è stato davvero complesso e ha permesso di monitorare gli ingressi, lo stato dei materiali, le modalità esecutive e tutta la gestione dei documenti necessari a rispettare i termini di legge.

Pur essendo sempre importante, a **Venezia la logistica** assume un ruolo da autentica **protagonista**.

Le operazioni sono più difficili che in un qualsiasi altro territorio. Gli approvvigionamenti avvengono via acqua e, oltre ad essere molto costosi, sono molto **limitanti in tema di tempistiche, quantità e gestione**. Il materiale che arriva deve iniziare immediatamente il suo processo di posa. **Non è possibile creare delle aree di stoccaggio** abbastanza capienti da dare supporto alle maestranze e all'organizzazione logistica, quindi l'unica soluzione è di non fare magazzino di materiali se non per piccole scorte di minuteria operativa e impiantistica.

In queste condizioni bisogna fare un **cronoprogramma dettagliato giornaliero** per organizzare lavori e logistica".

The safety plan

The safety plan has been very complex and it has been designed to monitor the entrances, the state of the materials, the execution methods and all the management of the documents necessary to comply with the legal deadlines.

Although it is always important, here logistics plays a key role. In Venice the operations are more difficult than in any other territory. Supplies are provided by water and, besides being very expensive, they are very limited in terms of timing, quantity and management. In addition, the material arriving must begin its laying process immediately. It is not possible to create storage areas large enough to help the workers and the logistic organization, so the only solution is not to stock materials except for small quantities of minor equipment.

In these conditions it is necessary to make a detailed daily schedule to organize works and logistics".



12 mesi

Durata effettiva dei lavori in piena operatività

superiore a 400.000
monte ore lavorate

Il programma dei lavori è stato modificato più volte in corso d'opera per le continue opere integrative assegnate, dapprima escluse dal contratto d'appalto principale. A causa di queste opere integrative e dei conseguenti rallentamenti produttivi si è evidenziata una compressione operativa, negli ultimi mesi prima della consegna dei lavori, avvenuta al 19 Agosto 2019. **Tra marzo e luglio 2019 (5 mesi) è stato realizzato circa il 60 % dell'intero importo dei lavori.**

Un'altra peculiarità organizzativa molto importante è stata la **coesistenza tra cantiere e struttura alberghiera attiva.**

La committenza e la Direzione Lavori hanno potuto apprezzare la risposta operativa e le capacità tecniche dell'impresa sin da subito, ed attraverso un coordinamento integrato fra progettazione costruttiva del cantiere ed il cantiere stesso avente come unico obiettivo l'apertura dell'hotel per l'estate 2019.

Se ne condivide, come ragionamento, che nella prima parte il cantiere ha "preparato" le aree, gli spazi, la logistica necessari a ricevere il massimo sviluppo del cantiere nella seconda fase, non trascurandone sicurezza e qualità operativa.

Da qui l'esigenza del cliente di affidare l'intero coordinamento alla struttura operativa del cantiere che potesse essere la regia generale dell'intera "macchina operativa" affidando anche il coordinamento di arredi fissi e mobili (circa il 10% dell'intero appalto - esclusi arredi mobili di corredo).

12 months

Actual length of work with full operation

more than 400,000
total hours worked

*The schedule of works has been modified several times in the progress of construction for the continuous additional works assigned, initially excluded from the main contract. In particular there was an operational compression in the last months before the delivery of the works occurred on August 19th, 2019. **Epecially between March and July 2019 (5 months) about 60 % of the entire amount of the works was completed.***

*The **coordination between the site and the structure during** the period in which it was in operation was also very important, ensuring guests the comfort reserved for them in a luxury receptive environment.*

The client and the Works Management could appreciate the operational response and technical skills of the company right from the start, and through an integrated coordination between the construction design and the building site itself with the sole purpose of opening the hotel for the summer of 2019.

We all believe that in the first part the site has "prepared" the areas, spaces and logistics necessary to receive the maximum development of the construction site, without neglecting safety and operational quality. Hence the client's need to entrust the entire coordination to the site's operational structure, which could be the general direction of the entire "operational machine", also assigning the coordination of fixed and movable furnishings (about 10% of the entire contract - excluding furnishings).



60 verbali lavori settimanali
11 verbali lavori mensili
75 verbali meeting team progettazione
46 verbali riunione con i subappaltatori
327 RFI richieste di informazioni
405 RFA schede sottomissione materiali

Tutto il materiale è stato redatto in doppia lingua

60 reports on weekly work
11 reports on monthly work
75 reports of the design team meetings
46 reports meetings with subcontractors
327 RFI requests for information
405 RFA request for application of material submissions

All the material was provided in two languages



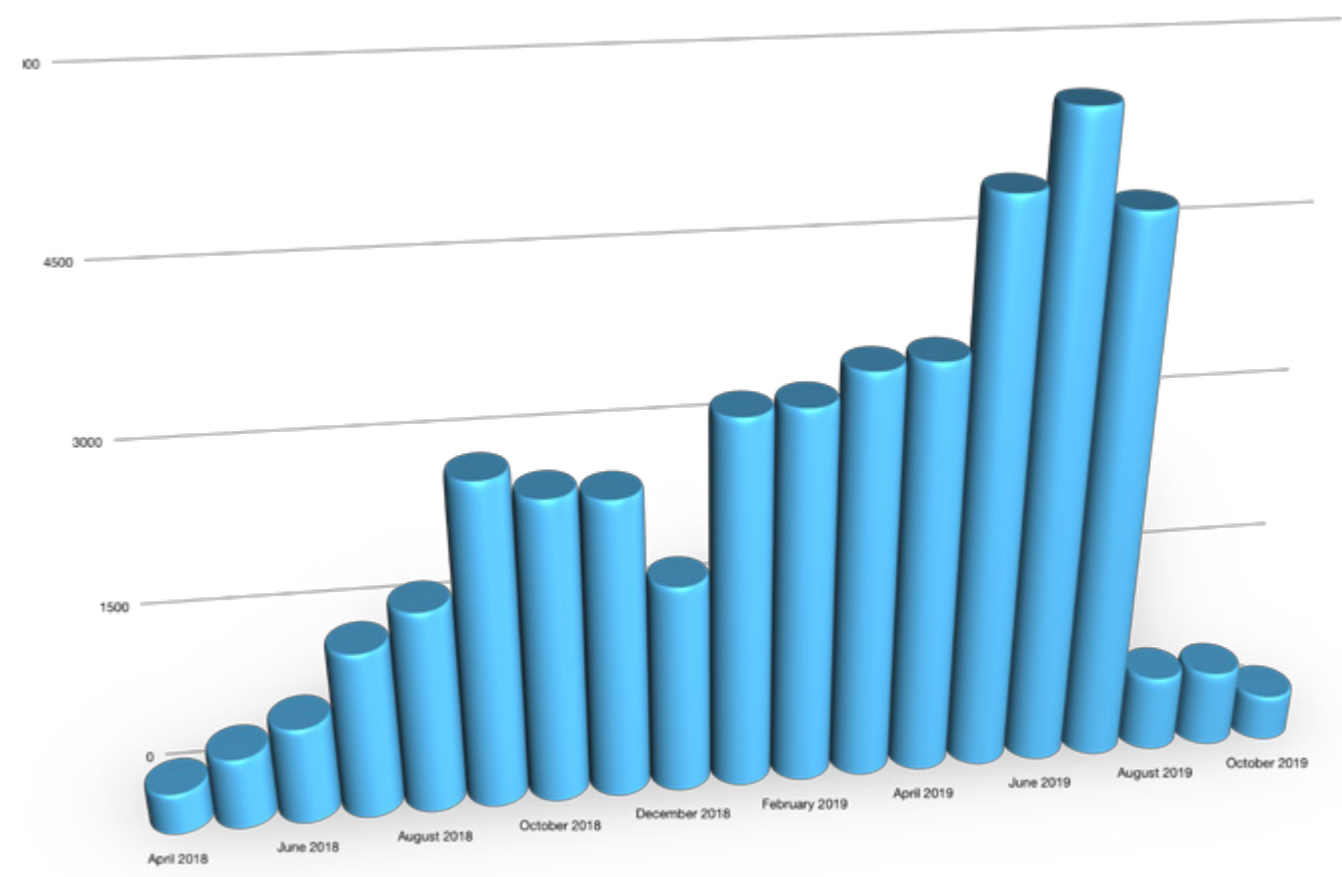
18.500 mq
600 mq
5 connect buildings
1747 workers
259 companies
40.000.000 € work amount



Geom. Luca Zoppelletto
 capo cantiere - coordinatore aree di cantiere
 Site Area Coordinator

47.606 Workers

(somma presenze giornaliere in cantiere)
 (sum of daily presences on site)

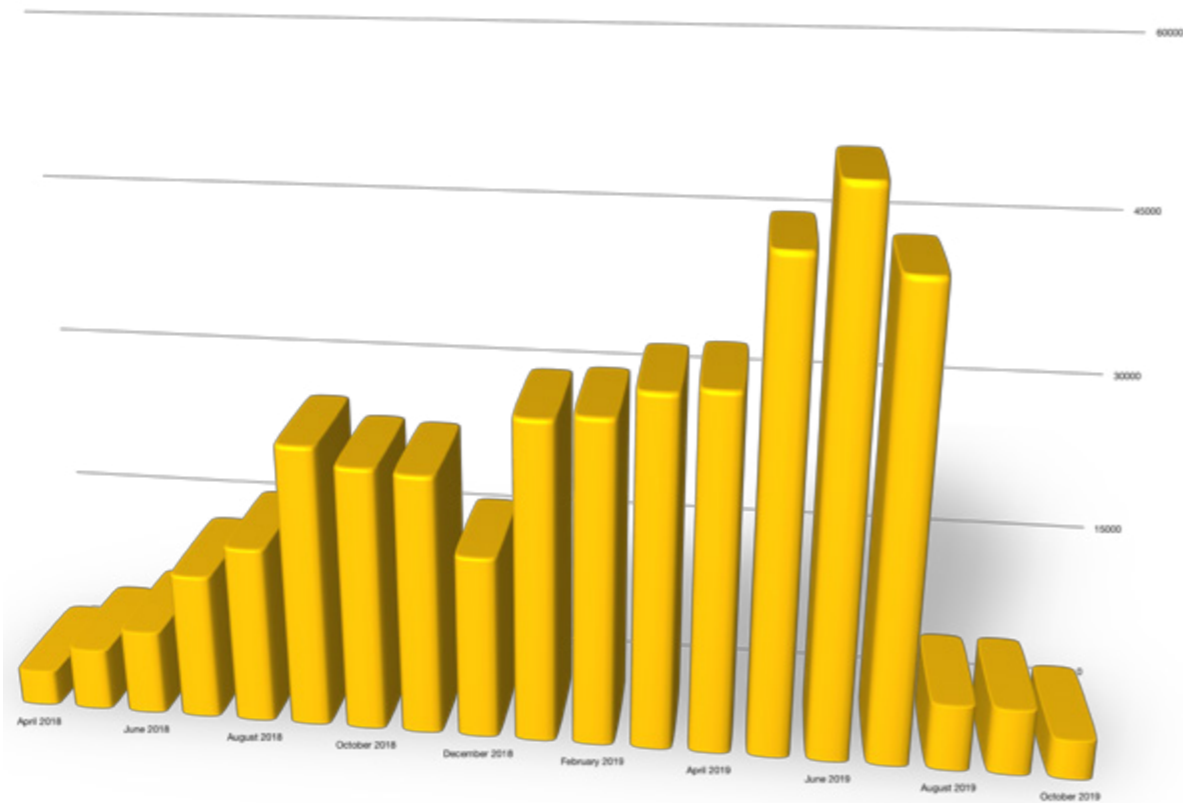


	April 2018	May 2018	June 2018	July 2018	August 2018	September 2018	October 2018	November 2018	December 2018	January 2019	February 2019	March 2019	April 2019	May 2019	June 2019	July 2019	August 2019	September 2019	October 2019
workers per month	377	656	897	1554	1888	2996	2803	2759	1944	3389	3433	3704	3751	5061	5693	4881	700	700	420
per day (average)	17,95	31,24	42,71	59,77	72,62	119,84	103,81	114,96	114,35	141,21	143,04	142,46	150,04	210,88	237,20	203,36	29,17	28	16,15

428.450 Hours

(ore lavorate)

(hours worked)



	April 2018	May 2018	June 2018	July 2018	August 2018	September 2018	October 2018	November 2018	December 2018	January 2019	February 2019	March 2019	April 2019	May 2019	June 2019	July 2019	August 2019	September 2019	October 2019
Hours worked	3393	5904	8073	13986	16992	26964	25227	24831	17496	30501	30897	33336	33759	45550,08	51235,2	43925,76	6300	6300	3780

Dalle 6:00 alle 22:00

From 6 am to 10 pm

con punte da più di 300 maestranze al giorno.

with peaks of more than 300 workers per day.

“Per far fronte alle esigenze dettate dal cronoprogramma abbiamo suddiviso l'intero cantiere in **5 macro aree di lavorazione**.

“In order to meet the needs set by the time schedule, we have split the entire construction site into 5 large processing areas.

Ogni area veniva supervisionata e coordinata da un capocantiere e dai relativi capi squadra.

Each area was supervised and coordinated by a site manager and his team leaders. A branched structure that made it possible to keep the many different processes under control and that also had to be programmed for logistical purposes of supplying finishing materials.

Un'organizzazione ramificata che permetteva di tenere sotto controllo le innumerevoli e diverse lavorazioni e che doveva essere programmato anche a fini logistici di approvvigionamento materiali di finitura.

Nel periodo di massima produttività **abbiamo superato abbondantemente le 300 presenze giornaliere**.

In the peak of productivity, we were far more than 300 people per day.

Il cantiere operava 9 ore al giorno, senza pausa, grazie ai due turni (orario cantiere 6.00-22.00), solo le domeniche il cantiere rimaneva fermo per il turno di riposo settimanale”

The site was operating 9 hours a day, without a break, thanks to the two shifts (site working hours 6am - 10pm), closing on Sunday only.





80 workers
per day for
demolition works



Le demolizioni

I lavori di demolizione hanno interessato tutte e cinque le strutture impegnando un numero di **demolitori che ha superato le 80 unità**.

I lavori sono stati svolti rispettando le deroghe rumore imposte ma con l'obiettivo di **diminuire i tempi previsti** da cronoprogramma e, di conseguenza, **ridurre al minimo i disagi per le strutture alberghiere adiacenti**, i residenti e le attività commerciali della zona.

le macerie non venivano stoccate ma venivano smaltite giornalmente tramite imbarcazioni di varie cubature con punte che **superavano i 10 viaggi al giorno**.

Demolitions

The demolition work involved all five structures and engaged more than 80 workers.

*The whole operation was performed in compliance with the noise exceptions set **but aiming at reducing the time schedule and thus minimizing the inconvenience to adjacent hotels, residents and local businesses.***

*The rubble was not stored but daily disposed by different volumes ships, **up to more than 10 trips per day.***





Ing. Alessandro Zago
MEP assistant



Impianti:

il Cuore della struttura

Il sistema tecnologico a servizio di una struttura ricettiva rappresenta – con beneficio di metafora – l'apparato circolatorio che muove e regola i complessi meccanismi dell'albergo.

Quando parliamo di una **struttura di lusso**, come il St Regis Venice, questo concetto viene estremizzato: gli impianti costituiscono parte fondante della cosiddetta **“guest experience”**, ossia dell'interazione del cliente con il brand del gestore alberghiero. In questo caso, il cliente si colloca in una fascia altissima del mercato, e per tale ragione le sue aspettative sono altrettanto elevate: comfort, digitalizzazione, connettività, costituiscono servizi ad arricchimento dell'esperienza dell'ospite. “Prima della ristrutturazione – ricorda l'ing. Alessandro Zago, MEP assistant del progetto – l'albergo portava il marchio Westin della catena internazionale Marriott.

La riqualificazione della struttura ha permesso un rientro nel mercato con il marchio St Regis, la punta di diamante del ventaglio commerciale Marriott. In qualità di St Regis, **il brand ha richiesto standard impiantistici molto elevati**, oltre i limiti imposti dalla normativa italiana ed europea, standard adeguati al soddisfacimento delle richieste dei clienti di qualsiasi zona del mondo.

Il ruolo del General Contractor è stato anche quello di sviluppare – **attraverso la progettazione costruttiva** – soluzioni tecniche atte a rispondere sia ai **vincoli imposti dal brand** sia ai **vincoli legati alla tipicità del contesto veneziano**, in un costante dialogo con le figure del Project Manager e della Direzione Lavori a rappresentanza del Cliente”.

The plants:

The heart of the structure

The technological system at the service of an accommodation facility represents, metaphorically speaking, the circulatory system that drives and regulates the complex mechanisms of the hotel.

*When we talk about a **luxury structure**, such as the St Regis Venice, this concept is amplified. The facilities are a fundamental part of the so-called **“guest experience”**, i.e. the customer's interaction with the hotel's brand. In this case, the customer is in a very high end of the market, and for this reason their expectations are equally high: comfort, accessibility, connectivity, these are services enriching the guest experience. “Before the renovation - recalls Engineer Alessandro Zago, MEP assistant of the project - the hotel carried the Westin brand belonging to the international Marriott chain.*

*The redevelopment allowed the hotel to come back in the market with the St Regis brand, the top end of the Marriott commercial range. **As St Regis, the brand required very high standards for the plant**, beyond the limits set by Italian and European regulations, standards suitable to meet the requirements of any customer all over the world.*

*The role of the General Contractor was also to develop, **through construction design**, technical solutions to meet both the restrictions established by the brand and limits linked to the **typical Venetian context**, in a constant dialogue with the Project Manager and the Works Management representing the Client”.*



124,716 km
electric cables

30,414 km
pipes

1 km
strip-led for ground floor

207
new electrical boards

36
existing electrical boards modified

110
max MEP workers per day



Le peculiarità del progetto impiantistico in tempo Zero

“Le peculiarità del progetto? – continua Zago – Innanzitutto un’incidenza molto forte del valore della componente MEP sul valore di produzione totale della commessa. La percentuale si attesta al 38%, dato sintomatico di quanto la componente tecnologica sia compenetrata nel processo edilizio.

La gestione di **14,5M€ di impianti elettrici e meccanici in 18 mesi** ha imposto l’operare di più ditte specialistiche in contemporanea, dividendo il cantiere in aree omogenee di lavoro (camere, corridoi, Public Areas, BOH) dove ciascuna impresa potesse sviluppare al massimo la produzione senza dipendere dalle altre.

Di 18 mesi, solo 12 sono stati di piena operatività con albergo chiuso al pubblico, mentre 6 mesi hanno visto la coesistenza tra cantiere e gestione alberghiera: questo ha significato un ulteriore sforzo, con sezionamenti di impianti o bypass provvisori per non creare disagi all’operatore.

L’altra caratteristica peculiare del lavoro ha riguardato **la fase di progettazione costruttiva**, che in tempi così vincolanti ha dovuto “marcare” in modo stretto ciascuna emissione di tavole esecutive. In un progetto così complesso, la pluralità degli interlocutori era ampia: una società di Project Management, una Direzione Lavori generale, una Direzione Lavori MEP estera, una Direzione Lavori MEP locale, oltre ai Lighting Designers ed agli Interior Designers. Ruolo del General Contractor è stato quello di velocizzare questo processo di discussione ed approvazione degli elaborati costruttivi, indicando 75 Design Meeting ed emettendo oltre 350 RFI (Request For Information), in modo da mettere quotidianamente il cantiere nella condizione di rispettare i tempi.”

The features of the plant design in Zero Time

*“The peculiarities of the project? - continues Zago - First of all - a very strong impact of the MEP value on the total production value of the order. The percentage is 38%, which makes you understand how much the technological component is permeated into the building process. The **14.5M€ electrical and mechanical systems managed in 18 months** required several specialized companies to operate at the same time, dividing the site into uniform work areas (rooms, corridors, Public Areas, BOHs) where each company could develop its production to the fullest without depending on the others.*

Of 18 months, only 12 months were fully operational with the hotel closed to the public, while 6 months saw the coexistence of the construction site and hotel management: this meant an additional effort, with plant sections or temporary paths to avoid any inconvenience to the operator.

*The other peculiar feature of the work concerned the **construction design phase**, which in such a restrictive time frame had to strictly identify each issue of executive tables.*

In such a complex project, there was a wide range of stakeholders: a Project Management company, a General Works Management, a foreign MEP Works Management, a local MEP Works Management, as well as Lighting Designers and Interior Designers. The role of the General Contractor was to speed up this process of discussion and approval of the construction drawings, calling 75 Design Meetings and issuing over 350 RFIs (Request For Information), in order to put the site in a position to meet the deadlines on a daily basis”.

Impianti meccanici

“Il progetto degli impianti meccanici ha riguardato il rifacimento di tutta la filiera di produzione, regolazione, distribuzione ed emissione dei fluidi (HVAC), con l'obiettivo finale di raggiungere **livelli di comfort termoigrometrico** a piena soddisfazione dell'utente.

La centrale termica da 2,5 MW è stata riqualificata con caldaie modulari a condensazione, pompe ad inverter e una nuova sala boiler per la produzione di acqua calda sanitaria; la centrale frigorifera da 1,7 MW completamente rinnovata con l'installazione su due terrazze tecnici di 7 chiller scroll, “customizzati” per lo spazio a disposizione; l'impianto di rinnovo dell'aria totalmente rimpiazzato da moderni recuperatori attivi ad inverter; l'impianto antincendio connesso alla rete comunale e asservito da nuove testine sprinkler a risposta rapida per garantire un maggior grado di protezione agli ambienti; il sistema di depurazione riqualificato con nuovi serbatoi di disinfezione. Le centrali e le sottocentrali termofrigorifere, nonché gli impianti a servizio delle Public Areas, sono ora supervisionati e telegestiti da una piattaforma BMS a disposizione del servizio di manutenzione. Nelle camere, la climatizzazione – del tipo idronico a 4 tubi – viene gestita da un controllore intelligente interfacciato con il software di gestione alberghiera, in grado di modulare il set-point ambientale con logiche di energy saving nei momenti di non occupazione e di comfort nei momenti di presenza del cliente. Particolare cura è stata riservata ai bagni di camera, ove la **dominanza del marmo ha imposto un minuzioso lavoro idraulico** sia in fase di predisposizione degli incassi sia in fase di montaggio di sanitari, rubinetterie ed accessori, adeguandosi ad un contesto di eccellenza.”

Mechanical systems

*“The design of the mechanical systems concerned the rebuilding of the entire production, regulation, distribution and emission chain of fluids (HVAC), with the final objective of achieving **levels of thermo-hygrometric comfort** to the full satisfaction of the user.*

*The 2.5 MW heating plant has been upgraded with modular condensing boilers, inverter pumps and a new boiler room for the production of domestic hot water; the 1.7 MW cooling plant has been completely renovated with the installation on two technical terraces of 7 scroll chillers, tailor-made according to the space available. The air renewal system completely replaced by modern inverter-operated active recovery system; the fire-fighting system connected to the municipal network and serviced by new rapid response sprinkler heads to ensure a greater degree of protection to the environment; the purification system upgraded with new disinfection tanks. The heating and cooling power stations and sub-power stations, as well as the plants serving the public areas, are now supervised and remote-controlled by a BMS platform at the disposal of the maintenance service. The 4-pipe type hydronic air conditioning in the rooms is managed by an intelligent controller interfaced with the hotel management software, designed to modulate the environmental set-point with energy saving logics when the guest is not present and comfort when the guest is in the room. Special attention has been dedicated to the ensuite bathrooms, where the **predominance of marble has imposed a detailed hydraulic work** both during the preparation of the recesses and during the assembly of sanitary fittings, taps and accessories, adapting to a context of excellence”.*





Impianti elettrici

“Gli impianti elettrici a servizio della struttura alberghiera sono stati **profondamente rivoluzionati** in funzione del livello tecnologico e del **grado di informatizzazione richiesti dal brand**. Lato distribuzione elettrica di potenza, è stata mantenuta la sola cabina elettrica MT/BT, mentre tutti i quadri elettrici (di zona, di piano, di camera) sono di nuova fornitura oppure pesantemente modificati. Lato informatico, l’impianto dati è totalmente nuovo, a partire dal “centro stella” – cuore pulsante della rete – fino agli Access Point terminali che garantiscono la copertura WiFi ad elevata banda in tutta la struttura.

Gli impianti speciali completano l’opera a garanzia della sicurezza del fabbricato e dei suoi ospiti (*nuovi impianti di rivelazione incendi, evacuazione sonora, illuminazione di emergenza e di sicurezza, videosorveglianza*) e del livello tecnologico (*impianto BMS per centrali e Public Areas, impianto di gestione camera, IpTV, telefonia PoE*).

Electrical wiring

“The electrical systems serving the hotel **have been deeply renewed according to the technological level and cybernation the brand demands**. On the power distribution side, we only kept the MV/LV electrical cabin while all the switchboards (zone, floor, room) are either newly supplied or heavily modified. On the computer side, the data system is totally new, starting from the “Star Center” - the beating heart of the network - to the Access Point terminals providing high-band WiFi coverage throughout the structure.

The special systems complete the work to ensure the safety of the building and its guests (*new fire detection systems, sound evacuation, emergency and security lighting, video surveillance*) and the level of technology (*BMS system for power plants and public areas, room management system, IpTV, PoE telephony*).





650
internal lighting
fixtures for ground floor

150
external lighting
fixtures for ground floor

4852
lighting fixtures
for guestrooms

1035
lighting fixtures
for guestroom corridors

Particolare attenzione è stata posta sull'aspetto estetico delle installazioni degli apparati a vista e di interfaccia per l'utente, con oculata scelta di materiali e finiture in accordo al concept di interior design di spazi comuni e camere. Non da ultimo, il ruolo centrale della componente Lighting nel progetto, con una maniacale della selezione dei corpi illuminanti – sia per caratteristiche illuminotecniche che per posizionamento – per valorizzare spazi esterni ed interni: i giochi di luce nel giardino all'italiana, il velo luminoso sulle facciate prospicienti il Canal Grande, gli scenari emozionali nelle camere e nelle Public Areas, i puntamenti dedicati alle numerose opere d'arte che impreziosiscono l'albergo."

Particolare attenzione è stata posta sull'aspetto estetico delle installazioni degli apparati a vista e di interfaccia per l'utente, con oculata scelta di materiali e finiture in accordo al concept di interior design di spazi comuni e camere. Non da ultimo, il ruolo centrale della componente Lighting nel progetto, con una maniacale della selezione dei corpi illuminanti – sia per caratteristiche illuminotecniche che per posizionamento – per valorizzare spazi esterni ed interni: i giochi di luce nel giardino all'italiana, il velo luminoso sulle facciate prospicienti il Canal Grande, gli scenari emozionali nelle camere e nelle Public Areas, i puntamenti dedicati alle numerose opere d'arte che impreziosiscono l'albergo."



Gestione di finiture,
materiali e dettagli.

Luca Fasan, che ha fatto parte sia del team che ha seguito la realizzazione del cantiere sia di quello che ha realizzato e presentato la gara d'appalto, ricorda le sue prime impressioni sul cantiere;

"Capimmo che era una sfida ardua già durante le prime analisi di progetto ma dopo i primi meeting di cantiere avemmo la reale percezione di cosa ci aspettava.

Era un'impresa a tolleranza zero quella che si prospettava. Tempi brevi, logistica veneziana, qualità St. Regis e nessuna possibilità di sbagliare".

Dovevamo ingegnerizzare i processi.

"La quantità di soluzioni di pregio su misura era quasi incalcolabile, il progetto prevedeva una tale quantità di materiali su misura che da subito abbiamo cercato di capire quali di queste opere di personalizzazione potesse essere realizzate nei vari laboratori artigiani esterni al cantiere.

Dovevamo ingegnerizzare il più possibile i processi di realizzazione, dovevamo industrializzare qualsiasi elemento possibile e occuparci solo della posa direttamente in cantiere".

*Finishing, materials
and details control*

Luca Fasan, who was part of both the team that carried out the construction of the site and the one representing the tender, recalls his first impressions of the site.

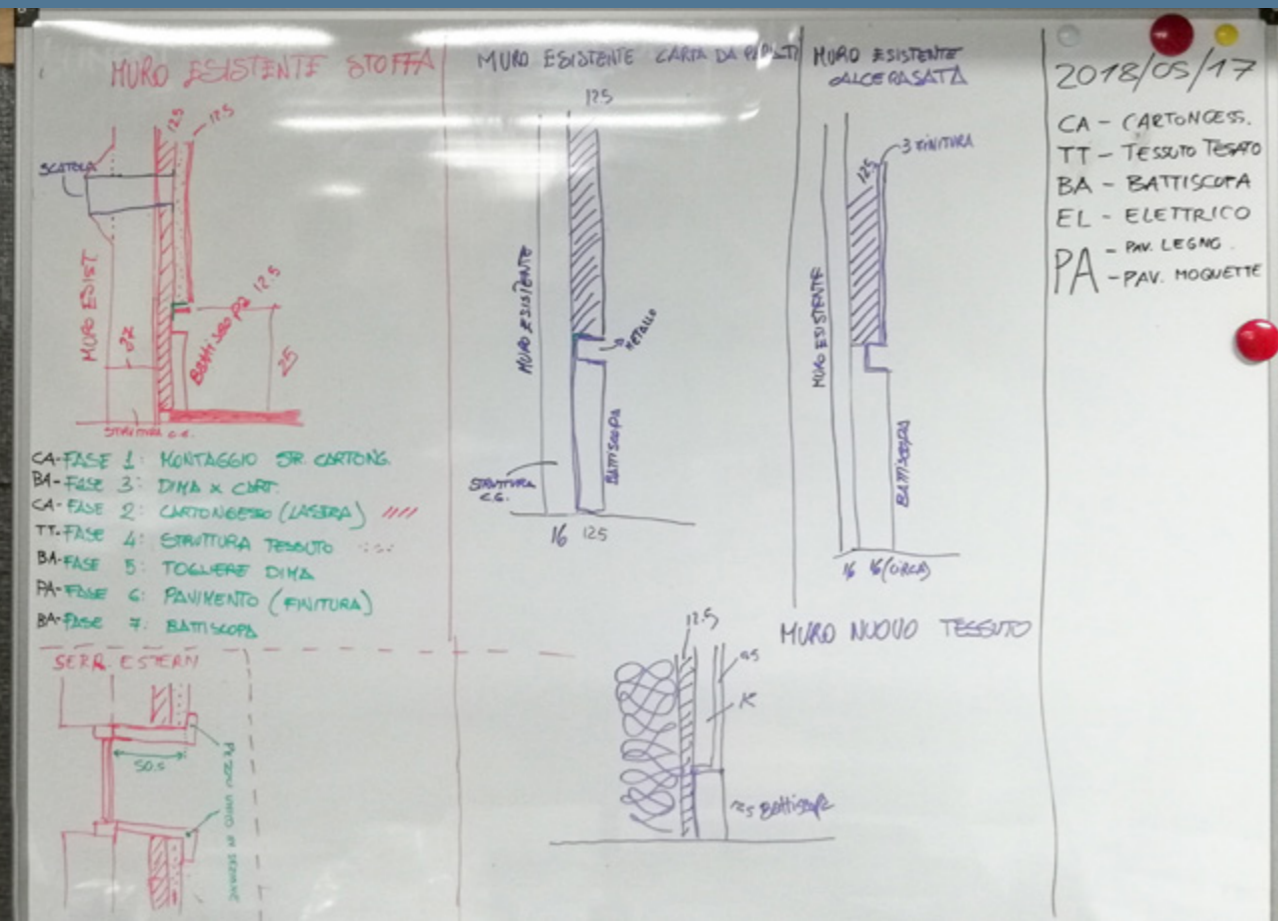
"We realized it was a tough challenge already during the first project analysis but after the first site meetings we had a real perception of what was ahead of us.

We were facing a zero-tolerance task. Tight deadlines, "Venetian" logistics, St. Regis quality and no room for mistakes".

We had to engineer the processes

"The quantity of valuable tailor-made solutions was almost inestimable, the project involved such a large quantity of custom-made materials that we immediately tried to figure out which of these customization could be done in the various craftsmen's workshops off-site.

We had to engineer the construction processes as much as possible, we had to industrialize every possible element and only take care of the installation directly on site".



Ing. Luca Fasan

Quality Assistant Manager





Inoltre, oltre a quanto appena elencato, veniva sempre riportata una descrizione del materiale e del suo impiego in cui venivano messe in evidenza eventuali note utili all'approvazione del materiale, come ad esempio, le caratteristiche di carattere manutentivo. Ogni scheda materiale veniva codificata con un numero progressivo e una lettera per le eventuali revisioni o in caso la scheda non sia accettata con revisione "a" verrà rimessa con revisione "b" senza mutarne il codice numerico.

Per chiarezza i materiali sono suddivisi in tre categorie:

- Civile
- Meccanico
- Elettrico

con l'uso di codici aggiuntivi -IM o -IE per il meccanico e l'elettrico.

Furthermore, we always had to prepare a description of the material and its use along with any notes that might be useful for its approval, such as, for example, its maintenance features.

Each data sheet was coded with a progressive number and a letter for any revisions or, in case it was rejected with revision "a" it would be reissued with revision "b" without changing the numerical code.

For the sake of transparency, the materials are divided into three categories:

- Civil
- Mechanic
- Electric

with the use of additional codes -IM or -IE for mechanic and electrical.

Shede Materiali e gestione dei processi.

La sottomissione delle schede materiali avviene in assenza di specifiche richieste dalla Direzione Lavori con un modello standard per tutti i materiali, di natura edile, impiantistica o strutturale.

Nella scheda sono indicati i seguenti riferimenti: nome prodotto, riferimento produttore, area di impiego nell'opera, articolo del prezzo di contratto, eventuale codice identificativo sia delle finitura che del disegno del progetto costruttivo/esecutivo, normative relative, eventuale foto campionatura, schede tecniche, eventuali schede uso e manutenzione o certificati di reazione al fuoco.

Inoltre è sempre riportata una descrizione del materiale e del suo impiego in cui sono messe in evidenza eventuali note utili all'approvazione del materiale ad esempio di carattere manutentivo.

Data sheets and process management.

The material sheets are submitted without any specifications required by the Works Management using a standard model for all materials of construction, plant engineering or structural nature.

The sheets contain the following: product name, manufacturer's reference, area of application in the work, article of the contract price, any identification code of both the finishing and the design of the construction/execution project, related regulations, any photo sampling, technical sheets, any use and maintenance sheets or reaction to fire certificates.

In addition, they always report a description of the material and its use, highlighting any notes that might be useful for the approval of the material, for example details concerning maintenance.



3900 sqm
marbles for hall and SPA
Gym

5000 sqm
marbles for
common areas



Scambio informativo e documentale

Un'altro aspetto estremamente importante era la comunicazione con cliente e DL. Dovevamo pensare ad un **processo di condivisione e approvazione snello** e sicuro. La quantità di materiali e soluzioni da trattare era enorme e a tutela del progetto, dei suoi tempi e delle sue difficoltà era indispensabile essere precisi e veloci. Non potevamo subire rallentamenti.

Il sistema proposto consiste in una piattaforma virtuale (Ftp dedicato, Cloud, o altro server con interfaccia online) di archiviazione, trattamento e trasmissione dei dati in grado di controllare il flusso delle informazioni verso gli interlocutori della stazione appaltante (Committente, DL, ecc.).

Lo scopo del sistema utilizzato è di avere sempre monitorato il flusso documentale e la disponibilità di archivio dell'ultimo aggiornamento approvato dalla DL con evidenza delle note.

I documenti venivano archiviati e suddivisi in quattro principali categorie:

- Disegni e documenti approvati suddivisi per disciplina
- RFI o verbali di design meeting
- Schede materiali sia sottomessi che approvati
- Verbali riunioni di coordinamento

Information and document sharing

Another extremely important aspect involved communication with the client and Works Management. We had to think about a smooth and safe sharing and approval process. The amount of materials and solutions to be processed was massive and to protect the project, its timing and difficulties, it was essential to be precise and fast. We could not be slowed down.

The system suggested consists of a virtual platform (dedicated Ftp, Cloud, or other server with online interface) for storage, processing and transmission of data to control the flow of information to the contracting station's parties (Customer, Works Management, etc.). The reason for the system used is to keep a constant eye on the document flow and the availability of the archive of the last update approved by the Works Management with notes.

The documents were archived and divided into four main categories:

- Drawings and approved documents divided by subject area
- RFI or design meeting reports
- Submitted and approved material sheets
- Reports of coordination meetings



“Ogni comunicazione è stata protocollata così da garantire tracciabilità e unicità, questo garantisce chiarezza e velocità di comunicazione tra DL, impresa, artigiani e posatori. Per rispettare specifiche di progetto e in particolare tutti i dettagli architettonici, all'apparenza minori, ma fondamentali per brand di lusso come St. Regis, veniva continuamente monitorato ogni singolo particolare realizzativo e inserito sul cropprogramma di posa che doveva coincidere e in qualche modo collaborare con quello di realizzazione. Sbagliare una realizzazione o una posa, non solo in termini economici, ma soprattutto in termini di organizzazione era un rischio che non potevamo correre. I tempi non lo permettevano”.

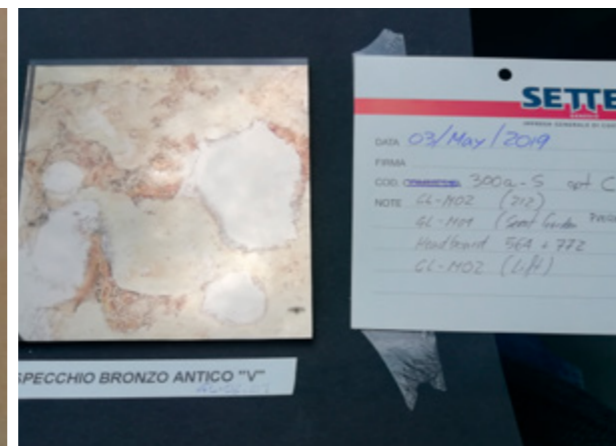
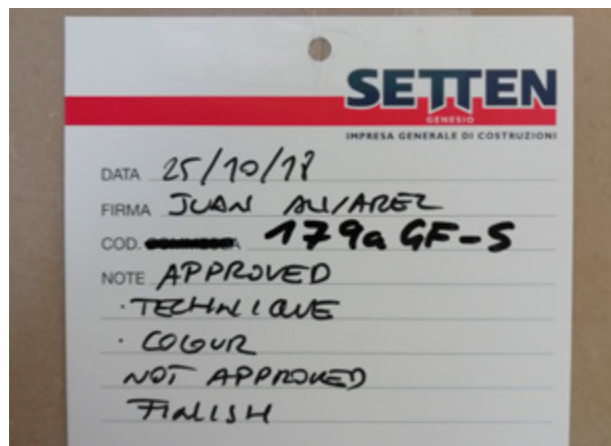
Sono state protocollate più di 1700 comunicazioni tra verbali, RFI, shopdrawings e schede materiale tutte tracciate e caricate su ftp.

Creare comunicazioni dedicate consentiva di affrontare e risolvere in modo preciso e senza fraintendimenti tutti gli aspetti di un progetto complesso. Questo sistema è stato utile a tutela del progetto, della DL, del cliente e di tutti i partecipanti.
E TESSUTI TESATI

“Each communication was recorded so as to provide traceability and uniqueness, guaranteeing transparency and fast communication between the Works Management, the company, craftsmen and installers. In order to respect project specifications and in particular all the architectural details, supposedly minor but fundamental for luxury brands such as St. Regis, every single detail was continuously monitored and placed on the laying schedule which had to match and in some way collaborate with the one of execution. Making a mistake was a risk that we could not take both in economic terms, but above all in terms of organization. The timing didn't allow it”.

More than 1700 communications have been recorded between reports, RFI, shop drawings and material sheets all tracked and uploaded to ftp.

Creating dedicated communications led to an accurate address and resolution of all aspects in a complex project without any misunderstanding. This system was useful to protect the project, the Works Management, the client and all the participants.



types of special marbles

- | | |
|-----------------------------|--------------------------------|
| 1. Palissandro Blu | 9. Palissandro Classico |
| 2. Super White – Brasiliano | 10. Tundra grey |
| 3. Covelano Tiger | 11. Grigio Fior di Pesco scuro |
| 4. Covelano Vena | 12. Nero marquinia |
| 5. Acquamarine Onyx | 13. Bianco Carrara |
| 6. Statuario Delicato | 14. Pietra D'istria |
| 7. Quarzite Atlantis | 15. Verde assoluto |
| 8. Palissandro Platinum | 16. Bianco lasa |



2538 sqm
3 types of
wood flooring

Due tipologie di parquet sono state realizzate in doghe di rovere posati a spina ungherese e a rombo con con inserto centrale in ottone. La terza tipologia prevedeva il quadrotte Verrazzano in rovere nelle suite presidenziali.

There are two types of wood flooring in oak cladding laid Hungarian Herringbone and diamond shaped with a central brass insert. The third type included the quadrotta square-shaped Verrazzano oak parquet in the presidential suites.







3700 sqm
moquette

5 type
different moquette

2 stampate

Una tipologia stampata con disegno custom e per una suite è stato studiato un decoro perimetrale dedicato.

2 fatte a mano

Una tipologia fatta a mano con felpa in rilievo 3d e disegno custom camera per camera

1 per i corridoi

è stato ricercato un prodotto con felpa ad effetto movimento d'acqua per ricreare l'effetto dell'acqua della laguna

2 prints

A printed pattern with a custom design and a dedicated perimeter decoration has been designed for a suite

2 handmade

A handmade pattern with 3D embossed fleece and custom design room by room

1 for the corridors

A fleece product reproducing floating water motif has been researched to recreate the effect of lagoon water



+8000 sqm stretched fabric

Più di 8000 mq di tessuto tesato e imbottito, sono stati posati e **realizzati su misura in cantiere**. Sono stati utilizzati 6 differenti tipologie di tessuto. Dai tessuti Liuni ai tessuti della Dedar.

*More than 8000 sqm of stretched and padded fabric have been laid and **tailored on site**. 6 different types of fabric have been used. From Liuni fabrics to Dedar fabrics.*



7700 sqm
20 types

of marmorini
and
Venetian
stucco



Decor realizzati a mano in opera

I decori realizzati su marmorino a soffitto e a parete sono stati realizzati disegnandoli direttamente sulle superfici interessate in modo da riprodurli con precisione nel rispetto del progetto di light design e dei faretti a soffitto.

Handmade decorations on site

According to the design, the ceiling and wall decorations made on marmorino have been created on site in order to fit them in the best possible way and in compliance with the light design project and the ceiling spotlights provided.



Decorati Ingegnerizzati

Engineered Decors

Nei soffitti delle camere standard sono stati ingegnerizzati dei decori articolati dallo spessore di 3mm. Tale tipologia di decoro è stata ripresa in tutte le 169 camere.

3mm articulated decorations have been engineered in the ceilings of the standard rooms. This type of decoration was used in all 169 rooms.





Nella sala Canaletto, del piano terra, sono stati realizzati a soffitto decori per superfici curve. Si è reso necessario un rilievo con laser scanner e ingegnerizzazione del modulo base per produrre lo spicchio di decoro perfetto



Decorations for curved surfaces have been created on the ceiling of the Canaletto room on the ground floor. A laser scanner evaluation and engineering of the base module was necessary to produce the perfect piece of decoration.





+ 1300 sqm
of Venetian Terrazzo



10 different
types
of Venetian
Terrazzo



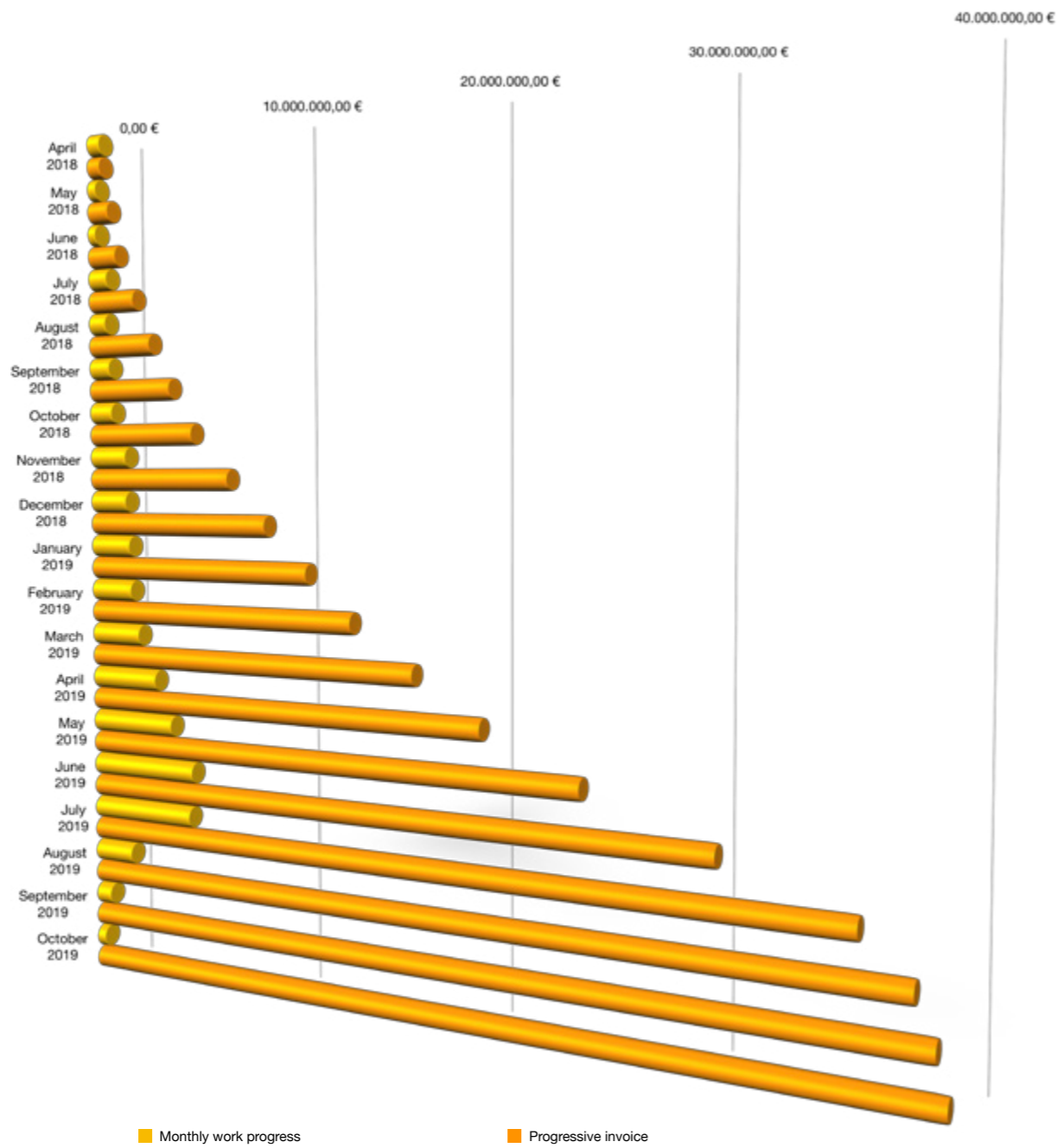
+ 18 km of brass profile

sono stati posati più di 18km di profili di ottone brunito a parete, tra piano terra e aree pubbliche.
Tra differenti forme e finiture sono stati utilizzate 5 differenti tipologie di profilo.

More than 18km of wall profiles in burnished brass, have been laid on the ground floor and public areas.

Five different profile types have been used among different shapes and finishes





	April 2018	May 2018	June 2018	July 2018	August 2018	September 2018	October 2018	November 2018	December 2018	January 2019	February 2019	March 2019	April 2019	May 2019	June 2019	July 2019	August 2019	September 2019	October 2019
Monthly work progress	681.740,00 €	444.500,00 €	407.680,00 €	1.011.736,00 €	913.736,00 €	1.110.700,00 €	1.223.730,00 €	1.977.600,00 €	1.986.800,00 €	2.166.700,00 €	2.238.800,00 €	2.649.500,00 €	3.582.900,00 €	4.474.740,00 €	5.850.710,00 €	5.466.900,00 €	2.068.740,00 €	791.700,00 €	445.460,00 €
Progressive invoice	681.740,00 €	1.126.240,00 €	1.533.920,00 €	2.545.656,00 €	3.459.382,00 €	4.570.082,00 €	5.793.822,00 €	7.771.422,00 €	9.758.222,00 €	11.924.822,00 €	14.163.722,00 €	17.220.922,00 €	20.396.122,00 €	24.870.862,00 €	30.521.572,00 €	35.988.472,00 €	38.057.212,00 €	38.848.912,00 €	39.294.372,00 €





La filosofia del progetto

L'Europa&Regina è l'intervento alberghiero di restauro e rifacimento ad oggi più grande nel bacino di San Marco dopo il Grand Hotel Danieli a fine anni 90 del Novecento, entrambi caratterizzati dall'altissima qualità delle finiture.

Europa & Regina cambia volto e cambia con l'incremento della fascia di riferimento **passando da un 4* catena Westin di Marriott ad un 5* lusso** catena St.Regis sempre di Marriott, e secondo albergo italiano dopo Roma nella nuova fascia di riferimento del lusso per Marriott. Il progetto e le soluzioni architettoniche reinterpretano in chiave moderna i principali elementi di arredo dell'architettura Veneziana dell'era risorgimentale passando attraverso i vetri, gli specchi, i terrazzi alla veneziana, i legni, i gessi ed infine le tappezzerie. Le soluzioni architettoniche si ispirano ai colori delle acque, al sagrato della chiesa di San Giorgio Maggiore, dei tetti delle case e delle calli che da sempre sono segno distintivo di Venezia.

The philosophy behind the project

Europa&Regina is the largest hotel restoration and refurbishment project to this day in the San Marco area after the Grand Hotel Danieli at the end of the 90s, both distinguished by the high quality of the finishes.

Europa & Regina changes its face and grows from a 4 Westin chain by Marriott to a 5* luxury St Regis chain still by Marriott, and second Italian hotel after Rome in the new luxury category for Marriott.*

The project and the architectural solutions give a modern twist to the main furnishing elements of the Venetian architecture in the Risorgimento era, moving towards glass, mirrors, Venetian-style terrazzo, wood, plaster and finally upholstery.

The architectural solutions are inspired by the colors of the waters, the churchyard of San Giorgio Maggiore, the roofs of the houses and the calli that have always been the distinguishing features of Venice.



169 camere suddivise fra suite e camere rappresentano una struttura caratterizzata dalle molteplici scelte, come varie sono infatti le finiture all'interno delle varie camere, in alcuni casi caratterizzate da grandi marmi a "macchia aperta" ed a particolarità di ogni tipo, marmi come il palissandro, ottone, e vetri e legni sono alcuni degli esempi del legame tra l'acqua del mare, la terra e la vita che si respira all'interno di una città unica come Venezia da sempre ambita come meta dal turismo internazionale, e proprio per questo il legame tra l'architettura Veneziana e internazionale è stato il leitmotiv del design di Sagrada integrato con progetti impiantistici.

L'unione internazionale e territoriale/cittadina tra le scelte artistiche del design si ritrovano spesso anche nei materiali come gli specchi ed i vetri o i pavimenti in "terrazzo alla veneziana" come volontà di avere all'interno della struttura opere artigianali locali, che creino sempre questo legame continuo tra il mondo e Venezia.

La gestione alberghiera e BMS sono realizzate tramite il sistema Lutron / Creston e Honeywell

169 rooms divided between suites and rooms represent a structure distinguished by the many choices, as various are in fact the finishings inside the rooms, in some cases marked by large "open vein" marble and all kinds of peculiarities. Marbles such as rosewood, brass, glass and wood are some of the examples representing the bond between the seawater, the land and the life you can breathe inside a unique city like Venice, which has always been longed for as a destination for international tourism. This is why the connection between Venetian and international architecture has been the leitmotiv of Sagrada's design combined with plant engineering projects.

The international and local union in choosing artistic design can often be found in the materials such as mirrors and glass or "terrazzo alla veneziana" floors as a desire to have local artisan works inside the structure, which always creates this constant connection between the world and Venice.

The hotel management and BMS are run by Lutron / Creston and Honeywell.





10 differenti tipologie di camere

- Suite WW superficie media 85,00 m2
- Special Suite superficie media 82,50 m2
- Signature Suite superficie media 65,00 m2
- Junior Suite superficie media 53,50 m2
- Family Suite superficie media 52,50 m2
- Grand W Terrace superficie media 31,50 m2
- Grand WR superficie media 37,50 m2
- Room WW superficie media 37,00 m2
- Deluxe Room superficie media 40,00 m2
- Superior Room superficie media 36,70 m2

10 different types of rooms:

- Suite WW average surface 85,00 sqm
- Special Suite average surface 82,50 sqm
- Signature Suite average surface 65,00 sqm
- Junior Suite average surface 53,50 sqm
- Family Suite average surface 52,50 sqm
- Grand W Terrace average surface 31,50 sqm
- Grand WR average surface 37,50 sqm
- Room WW average surface 37,00 sqm
- Deluxe Room average surface 40,00 sqm
- Superior Room average surface 36,70 sqm





before



after





the record team



we are builders



www.settengenesio.it