



Lancellotti

Materiali & Qualità Edile

CAPITOLATI SPECIALI

Come garantire il migliore
risultato finale per lavori
condominiali

Il contributo del tecnologo edile nello
studio della struttura per approfondire
aspetti specifici in fase di prescrizione
progettuale ed esecutiva in cantiere

**335.620.22.21 - lancellotti@edilan.it
www.lancellottirestauro.com**

Affidare un lavoro condominiale ad un'impresa edile e ottenere un esito positivo e durevole, **è oggi davvero “un’impresa”**.

Indipendentemente dall'accesso ai bonus, è sempre utile prevedere **Capitolati Speciali** per la manutenzione degli edifici condominiali, al fine di ottenere certezze in termini di risultati e durabilità.

Considerando che il Capitolato è il documento tecnico che disciplina l'appalto e definisce le regole tra committente e appaltatore, **è molto importante che questo venga scritto con la massima competenza tecnologica**, necessaria al raggiungimento dei migliori risultati e per giustificare in modo ottimale l'investimento economico.

Se un capitolato generale, identico e valido su tutto il territorio nazionale (DM 145/2000), definisce aspetti “generici” da tariffa, **un Capitolato Speciale approfondisce tematiche specifiche all'edificio in oggetto, tutelando maggiormente il committente**.

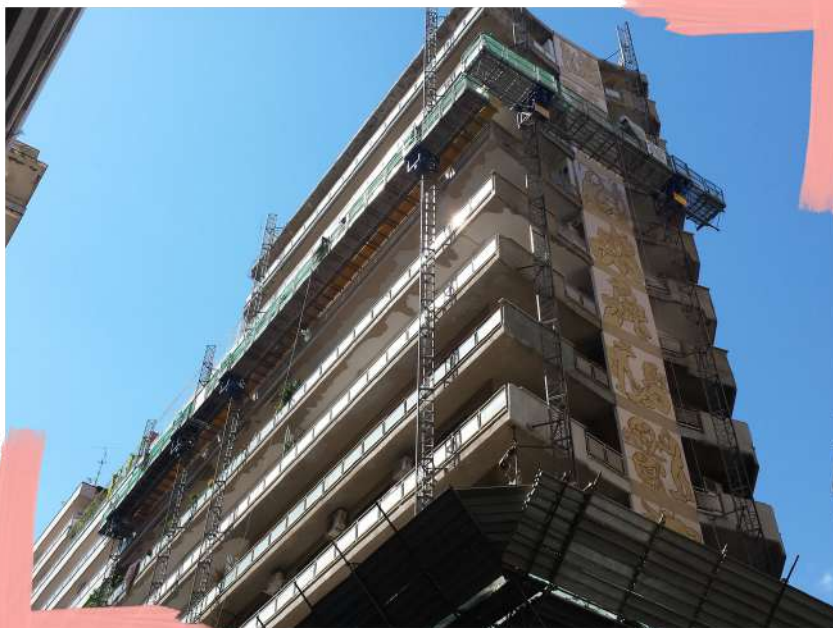


Un risultato che allontani quanto più possibile nel tempo eventuali ripetizioni dei lavori, è quanto maggiormente conta, **quello per cui i condòmini sopportano disagi e spese**

Se in un capitolato generale vengano correttamente disciplinati aspetti normativi, contrattuali, giuridici, contabili e indicati prezzi della tariffa regionale, **questo resterebbe comunque incompleto.**

Ciò che realmente governa il prodotto finale, sono i dettagli tecnologici specifici delle opere a farsi, che presuppongono lo studio in sito delle condizioni in essere, le prescrizioni dei materiali idonei e le corrette modalità di esecuzione e di stima.

Per capirci meglio, se in un capitolato a norma "perfetto", compilato da professionisti tecnico/giuridici, venisse prescritto un materiale incompatibile con un supporto, l'esito finale sarebbe comunque inaccettabile, **confermando che gli aspetti tecnico/applicativi, esigono priorità su tutti gli altri.**



Al giorno d'oggi tutti i capitolati per opere ordinarie e straordinarie, vengono compilati in modalità automatizzata, mediante software specifici che sostengono il professionista sotto tutti gli aspetti meno uno; **quello tecnologico caratteristico!**

Un generico software non potrà mai conoscere le specifiche peculiarità del vostro cantiere ed indicarvi di conseguenza soluzioni specifiche con nuovi prezzi (NP), probabilmente non presenti in tariffa; **occorre quindi uno studio in sito da parte del professionista incaricato.**

Un **Capitolato Speciale** è più dettagliato del generale, definendo requisiti e qualità delle opere in funzione dell'oggetto d'intervento, con particolare attenzione alle caratteristiche dei materiali e alle modalità di esecuzione dei lavori, **impegnando il tecnico incaricato ad una attenta preventiva analisi materica e tipologica del cantiere.**



Consigliando di far coincidere il Professionista incaricato del **Capitolato Speciale** con l'incaricato della Direzione dei Lavori e del Coordinamento della Sicurezza di cantiere, **si sottolinea il contributo del tecnologo edile nelle fasi di verifica, valutazione e prescrizione progettuale, utile alla stesura di un documento esclusivo ed aggiornato.**

Il solo vincolare la ditta appaltatrice alla presentazione di decine di complesse documentazioni tra obbligatorie e non obbligatorie, **non è condizione sufficiente per garantire al committente la corretta esecuzione degli interventi a farsi.**

L'assemblea condominiale non dovrebbe mai scegliere il preventivo più basso, ma **preferire referenze “visibili” e storiche** (almeno dieci anni) e/o chi sarà grado di **dimostrare effettivamente le necessarie conoscenze tecnologiche in funzione del Capitolato Speciale**, anche con specifici colloqui con il Progettista (DDLL) e il Tecnologo Edile.




Ricordiamo che un edificio con un aspetto estetico perfetto e permanente, possa nascondere tante controversie giuridiche e che **uno stesso edificio**, in perfetta regola burocratica/contrattuale, possa cadere a pezzi dopo i lavori.

Il **Tecnologo Edile** è la **figura professionale** che, nell'interesse del committente finale (pubblico e privato), si innesta tra i protagonisti del processo costruttivo o di restauro/risanamento **a disposizione trasversale** di progettisti, RUP, direttori dei lavori, imprese appaltatrici, subappaltatori ed applicatori specializzati.

Le competenze del Tecnologo Edile sono focalizzate agli interventi di riqualificazione degli involucri edili, con soluzioni di comprovata efficacia che garantiscono prestazioni di **durabilità ed efficienza**, sistemi spesso non conosciuti da imprese/artigiani/applicatori, ma che, con adeguate istruzioni, saranno in grado di attuare.

La funzione del Tecnologo Edile è ridurre il divario conoscitivo creatosi tra ricerca, produzione e distribuzione (rivendite) dei materiali, con quello esecutivo/applicativo in cantiere, aspetto fondamentale per concretizzare le intenzioni di progetto utili a migliorare qualità, sicurezza, salubrità e comfort dell'abitare.





Il Tecnologo Edile offre prestazioni propositive in affiancamento al direttore dei lavori, con la trasmissione di prescrizioni esecutive in relazione alla corretta preparazione dei substrati di posa, all'esatta scelta dei tempi di posa, alle giuste modalità di miscelazione e alla regolare cronologia di posa in funzione della specificità del caso.

Il Tecnologo Edile assiste studi tecnici ed imprese di costruzioni nello studio delle proposte migliorative per gare pubbliche e private, attraverso la diagnosi dell'esistente, lo studio della fattibilità, la consulenza tecnica progettuale e la redazione di specifiche tecniche, dei cicli applicativi, delle voci di capitolato complete di analisi dei prezzi (NP), oltre a garantire ai vari operatori la necessaria assistenza applicativa, fino ad ottenere benefici sull'acquisizione dei materiali alle migliori condizioni di mercato, per i seguenti argomenti:

- **Rinforzi strutturali FRP - FRCM - FRC - CRM**
- **Risanamenti, riparazioni, consolidamenti, protezioni e finiture di strutture murarie ed in calcestruzzo armato**
- **Deumidificazione di strutture in tufo Campano**
- **Impermeabilizzazioni tecniche coperture con teli in EPDM**
- **Sistema impermeabile "Vasca Bianca" per strutture interrato**
- **Riparazioni tecniche con resine idroespandenti**
- **Protezione dal fuoco di strutture in cls armato**
- **Giardini pensili e tetti verdi**
- **Pavimentazioni industriali postese senza giunti**
- **Resine continue per pavimenti**
- **Battuti in tufo permeabili per esterni**
- **Isolamenti termici e acustici**
- **Restauro conservativo e archeologico**
- **Restauro architettonico del 900 e finiture di pregio**

L'attività del Tecnologo Edile non comprende lavoro manuale, di rilievo, analisi, diagnostica, applicazione o misurazione (salvo diversi accordi) e prevede la consegna di relazione tecnica contenente:

- Studio problematiche osservate e diagnosi delle possibili cause
- Ipotesi di fattibilità degli interventi idonei alla risoluzione
- Indicazione dei cicli cronologico/applicativi
- Computo unitario dei costi necessari - capitolati e analisi prezzi (NP)
- Istruzioni sulla preparazione dei supporti
- Istruzioni su corretta gestione delle intersezioni tra materiali diversi
- Segnalazione migliori modalità per la diagnostica conoscitiva e di approvvigionamento dei materiali specialistici
- Assistenza alla posa in cantiere o eventuale segnalazione di applicatori specializzati

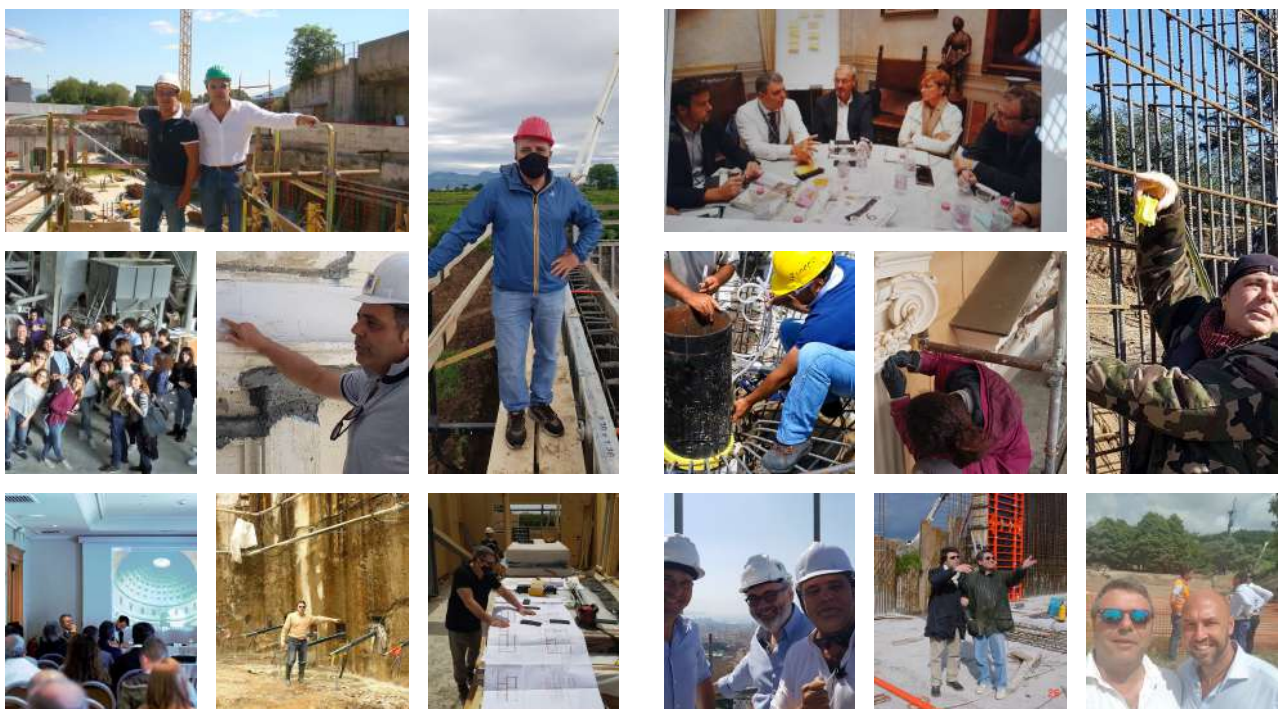


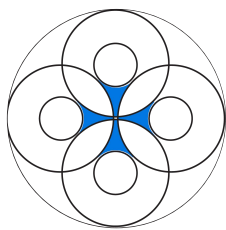
"La qualità di un organismo edilizio rappresenta il livello di rispondenza delle prestazioni dell'opera ai requisiti che ne hanno motivato concezione, progettazione, costruzione e, in alcuni casi, la futura gestione.

In questo ambito la presenza del Tecnologo Edile è quella di cercare di tutelare gli investimenti, pubblici e privati, attraverso il miglioramento della qualità e del tempo di vita utile dell'opera.

Garantire il miglioramento del risultato finale, consigliando ed assistendo i singoli operatori nelle fasi di realizzazione e orientando le scelte alle migliori soluzioni tra sistemi tradizionali rivisitati e quelli innovativi ad alto contenuto tecnologico."

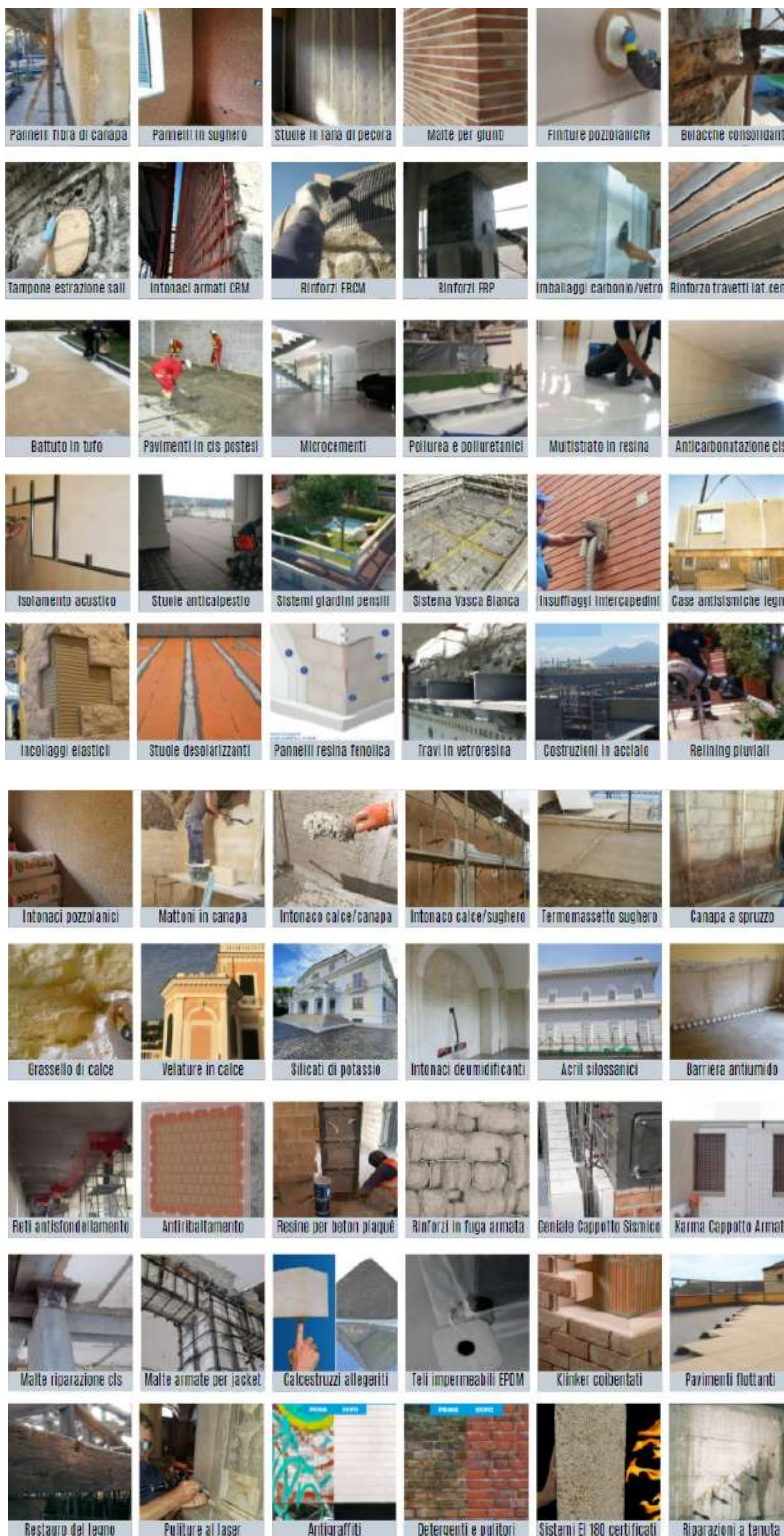
Arch. Stefano Lancellotti - Tecnologo Edile





Lancellotti

Materiali & Qualità Edile



335.620.22.21 - lancellotti@edilan.it
www.lancellottirestauro.com