

LANCELLOTTI

CULTURA DELLA QUALITÀ EDILE

Servizi di consulenza tecnologica per edifici industriali e infrastrutture

Arch. Stefano Lancellotti

Patologo e Tecnologo Edile | Problem solving per manutenzioni, riparazioni, rinforzi strutturali, impermeabilizzazioni e isolamenti | Consulenza tecnologica per decisioni sul costruito | Diagnosi, strategie e scelte tecniche prima di intervenire



www.lancellottirestauro.com | +39 335 620 22 21 | lancellotti@edilan.it

Presentazione

Stefano Lancellotti Tecnologo edile iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Napoli (n. 12.682), specializzato nella diagnosi delle patologie edilizie e nella tecnologia dei sistemi e dei materiali per la manutenzione del patrimonio industriale e infrastrutturale.

Da trent'anni di attività professionale, svolgo consulenza tecnica specialistica con particolare attenzione alle problematiche di durabilità, manutenzione programmata e gestione tecnica di edifici industriali e infrastrutture.

La consulenza si configura come supporto alle decisioni manageriali, finalizzato alla riduzione del rischio tecnico ed economico e al controllo dei costi di gestione e manutenzione.

Il Tecnologo opera eventualmente in coordinamento con altri specialisti, quali strutturisti, impiantisti e consulenti tecnici di settore, garantendo un approccio integrato e coerente con le esigenze dell'organizzazione.

Contesto industriale e criticità

Negli immobili industriali (stabilimenti, capannoni, magazzini, depositi e uffici), le scelte di manutenzione, riparazione o trasformazione edilizia, incidono direttamente su costi operativi, investimenti e rischio economico. In assenza di una gestione tecnica strutturata, la riduzione delle prestazioni infrastrutturali edili, tende a generare costi indiretti ricorrenti, spesso non immediatamente contabilizzati, tra cui:

- aumento del TCO (Total Cost of Ownership), ossia del costo complessivo di possesso nel ciclo di vita;
- interventi correttivi ripetuti e inefficaci;
- fermi produttivi e riduzione dell'affidabilità operativa;
- anticipazione di reinvestimenti e contenziosi.

Finalità della consulenza

Il servizio è finalizzato a supportare le proprietà di stabilimenti, capannoni, magazzini, depositi e uffici industriali; dirigenti finanziari; responsabili della manutenzione; facility manager; direzioni tecniche, nel:

- ridurre il TCO degli immobili industriali;
- migliorare il ROI (Return on Investment) degli interventi manutentivi;
- trasformare la manutenzione da costo reattivo a leva di gestione dell'asset;
- aumentare la prevedibilità dei costi nel medio-lungo periodo.

Ambito di intervento

L'attività di consulenza, di natura intellettuale e consultiva, si sviluppa attraverso analisi tecnica, valutazione documentale e sopralluoghi mirati ed è rivolta a industrie e attività produttive con immobili e infrastrutture edili, operanti in contesti caratterizzati da:

- elevata intensità d'uso degli spazi;
- necessità di continuità operativa;
- rilevanza economica delle scelte manutentive.

La consulenza è finalizzata ad affrontare le problematiche tipiche del contesto industriale, tra cui:

- continuità produttiva e riduzione dei fermi impianto;
- gestione manutenzione programmata alternativa a interventi emergenziali;
- deterioramento accelerato dovuto ad ambienti aggressivi e cicli di utilizzo intensivi;
- interferenze tra attività produttive, sicurezza e cantieri;
- valutazione critica e indipendente delle proposte di imprese e fornitori;
- tutela e valorizzazione dell'asset immobiliare nel medio-lungo periodo.

Valore per l'azienda

La consulenza consente di:

- confrontare soluzioni tecniche in termini di CAPEX (capital expenditure) costo iniziale vs costo nel ciclo di vita;
- ridurre sprechi e interventi ripetitivi;
- programmare la spesa manutentiva in modo coerente con i flussi finanziari;
- preservare e incrementare il valore dell'asset immobiliare.

In questo quadro, il valore della consulenza emerge soprattutto nella capacità di tradurre scelte tecniche in impatti economici misurabili, rendendo confrontabili soluzioni apparentemente equivalenti sul piano prestazionale ma molto diverse sul piano dei costi complessivi e del rischio operativo.

L'esempio indicativo che segue, rappresenta una tipica situazione in ambito industriale, nella quale una corretta scelta tecnologica applicativa consente di ottenere soluzioni più affidabili e sostenibili nel tempo.

Esempio indicativo

Realizzazione di una pavimentazione industriale di circa 3000 mq per area produttiva/logistica; costo iniziale vs costo nel ciclo di vita

➡ SOLUZIONE A – Pavimentazione industriale tradizionale in cls armato

- CAPEX iniziale: 100.000 €
- Presenza di giunti soggetti a degrado, apertura e rottura nel tempo
- Manutenzioni periodiche (ripristini, sigillature, rattoppi): $\approx 5.000\text{--}7.000$ €/anno
- Disagio nella movimentazione delle merci dovuto a discontinuità
- Incremento usura e costi manutenzione mezzi di trasporto interno (ruote muletti, transpallet, AGV e robot di movimentazione) a causa di urti, vibrazioni e aumento dell'attrito nei giunti degradati
- Impatti negativi su continuità operativa, sicurezza e affidabilità dei processi logistici

Costo stimato nel ciclo di vita (30 anni): $\approx 250.000\text{--}280.000$ €
(inclusi interventi manutentivi, costi indiretti e inefficienze operative)

➡ SOLUZIONE B – Pavimentazione industriale post-tesa in cls armato senza alcun tipo di giunto

- CAPEX iniziale: 125.000–130.000 € (+25–30% rispetto soluzione A)
- Assenza di giunti di dilatazione
- Nessuna manutenzione strutturale prevista
- Continuità superficiale ideale per mezzi manuali e automatizzati
- Elevata durabilità e continuità di esercizio ideale

Costo stimato nel ciclo di vita (30 anni): $\approx 125.000\text{--}130.000$ €

Conclusione

Una pavimentazione in cls post-tesa, pur richiedendo un maggiore investimento iniziale, consente una riduzione drastica del costo nel ciclo di vita, elimina i costi manutentivi ricorrenti, riduce l'usura dei mezzi di movimentazione e migliora il ROI complessivo dell'intervento, abbattendo il rischio operativo e di gestione.

Come attivare il servizio

L'esempio riportato evidenzia come scelte tecniche apparentemente più onerose possano tradursi, nel medio-lungo periodo, in una riduzione significativa dei costi complessivi, in una maggiore affidabilità operativa e in una migliore tutela del valore dell'asset immobiliare.

Il servizio di consulenza tecnologica qui offerto, si propone di supportare la proprietà e il management industriale proprio in questa fase decisionale, fornendo valutazioni indipendenti e orientate al controllo del rischio tecnico ed economico.

Per l'attivazione del servizio di consulenza, richiedi via e-mail all'indirizzo lancellotti@edilan.it o tramite whatsapp al numero 335.620.22.21, l'Appendice A "Condizioni contrattuali di consulenza", compila il modulo dati, sottoscrivi per accettazione quale formale conferimento dell'incarico e restituisci secondo le modalità indicate.

A volte la consulenza costa meno degli errori che evita !



LANCELLOTTI

CULTURA DELLA QUALITÀ EDILE

Informazioni



Arch. Stefano Lancellotti



Telefono

335.620.22.21



E-mail

lancellotti@edilan.it



www.lancellottirestauro.com