

LANCELLOTTI
CULTURA DELLA QUALITÀ EDILE

Consulenza Tecnologica per l'Edilizia Condominiale

*Riduzione del rischio tecnico nelle decisioni
sul risanamento degli edifici esistenti*

**Diagnostica, prescrizione e
direzione degli interventi compatibili**

Documento riservato agli Amministratori di Condominio

Arch. Stefano Lancellotti
Patologo e Tecnologo Edile



Telefono 335.6202221 - lancellotti@edilan.it - www.lancellottirestauro.com

Perché rivolto agli Amministratori di Condominio

La gestione degli interventi sull'edilizia condominiale esistente comporta oggi per l'amministratore un livello crescente di responsabilità tecnica, economica e decisionale.

Interventi come il risanamento dei prospetti, il ripristino di intonaci e balconi o la protezione delle superfici esterne, se impostati in modo non adeguato al caso specifico, possono generare errori tecnici, extracosti, contenziosi e rifacimenti prematuri.

Questo documento è stato redatto per fornire agli Amministratori di Condominio uno strumento di orientamento tecnico, finalizzato a supportare decisioni motivate, verificabili e difendibili nel tempo.

Il ruolo della consulenza tecnologica

La consulenza tecnologica per l'edilizia opera come supporto tecnico-specialistico alle decisioni, senza sostituire il ruolo dell'amministratore, dei progettisti o delle imprese. In particolare consente di:

- leggere correttamente le patologie del costruito;
- valutare in modo comparativo le strategie di intervento;
- definire criteri coerenti con durabilità, compatibilità e contesto;
- ridurre il rischio di soluzioni standardizzate e di breve periodo.

L'obiettivo è orientare correttamente le decisioni, evitando interventi inutili, ripetitivi o non risolutivi.

Estensione alla gestione tecnica degli interventi

In funzione della natura dell'intervento e su richiesta della committenza, il servizio di consulenza può essere esteso alla direzione degli interventi compatibili, limitatamente a opere di risanamento e manutenzione dell'involucro edilizio.

Questa estensione consente di:

- disporre di un riferimento tecnico unico;
- governare il rapporto con l'impresa in modo strutturato;
- garantire tracciabilità delle decisioni e delle fasi di avanzamento.

Ogni incarico è formalizzato e delimitato, nel rispetto delle competenze professionali.

Nota 1

Il presente documento è riservato agli Amministratori di Condominio e costituisce una mappa di orientamento tecnico-operativo per la gestione consapevole degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Profilo professionale

Sono Stefano Lancellotti, architetto iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Napoli (n. 12682).

Opero come tecnologo e patologo edile, con attività focalizzata sulla lettura delle patologie del costruito e sul supporto alle decisioni tecniche negli interventi su edifici condominiali esistenti.

La mia attività non è orientata alla progettazione standardizzata, ma alla diagnosi dei problemi, alla valutazione critica delle soluzioni disponibili e alla definizione di scelte tecnicamente motivate, verificabili e sostenibili nel tempo.

Nel corso degli anni ho affiancato amministratori, progettisti, imprese e committenze nella gestione di interventi su involucro edilizio, prospetti e componenti del costruito esistente, operando come figura di controllo tecnico e orientamento decisionale.

L'esperienza maturata sul campo, unita alla conoscenza dei materiali e dei sistemi tecnologici disponibili, consente di tradurre problematiche complesse in decisioni chiare e difendibili, riducendo il rischio di errori, extracosti e contenziosi.

Impostazione servizio

L'attività di consulenza è svolta come prestazione professionale intellettuale, su incarico formale e con remunerazione dedicata, ed è distinta da progettazione, direzione lavori e coordinamento della sicurezza, salvo incarichi separati.

Quando è utile attivare la consulenza

Il supporto della consulenza tecnologica risulta particolarmente utile quando l'amministratore si trova a gestire interventi che presentano criticità tecniche, incertezze decisionali o rischi di contenzioso.

In particolare, la consulenza può essere attivata quando:

- sono presenti fenomeni di degrado diffuso su prospetti, balconi o superfici esterne;
- occorre scegliere tra soluzioni tecniche alternative con impatti diversi su costi e durabilità;
- le offerte delle imprese risultano non confrontabili o poco trasparenti;
- vi sono precedenti interventi non risolutivi o ripetuti nel tempo;
- è necessario supportare l'assemblea con valutazioni tecniche indipendenti.

In queste fasi la consulenza consente di ridurre l'incertezza decisionale, chiarire le opzioni disponibili e impostare correttamente l'intervento prima dell'avvio dei lavori.

Estensione alla Direzione degli interventi

In relazione alla natura dell'intervento e su richiesta della committenza condominiale, il servizio di consulenza tecnologica può essere esteso alla Direzione degli interventi edilizi compatibili, limitatamente alle opere riferibili alla manutenzione e al risanamento dell'involucro edilizio. L'estensione alla Direzione degli interventi è applicabile a lavori quali:

- risanamento dei prospetti;
- ripristino e rifacimento di intonaci e finiture esterne;
- interventi su balconi, frontalini e cornicioni e elementi aggettanti;
- opere di protezione, conservazione e durabilità delle superfici esterne.

Contenuti dell'incarico

L'attività di Direzione degli interventi comprende:

- controllo della corretta esecuzione delle lavorazioni previste;
- verifica della conformità dei materiali e dei cicli applicativi prescritti;
- gestione tecnica dei rapporti con l'impresa esecutrice;
- emissione di ordini di servizio e verbali di cantiere;
- supporto alla committenza nelle fasi di avanzamento e chiusura dei lavori.

Limiti incarico e competenze specialistiche

La Direzione degli interventi riguarda opere non strutturali restando escluse attività di progettazione strutturale, calcoli, collaudi, coordinamento della sicurezza o altre prestazioni riservate a incarichi specifici.

Qualora, nel corso dell'attività, emergano aspetti di natura strutturale o problematiche che esulano dall'ambito dell'incarico, la committenza potrà avvalersi, su incarico separato, del supporto di professionisti strutturisti o di altre figure specialistiche di comprovata esperienza.

Tali competenze specialistiche, ove attivate, saranno coordinate e gestite dal sottoscritto nell'ambito della Direzione degli interventi compatibili, al fine di garantire coerenza tecnica, corretto flusso informativo e integrazione tra le diverse attività, nel rispetto dei ruoli, delle competenze professionali e delle responsabilità normative.

Nota 2

L'estensione alla Direzione degli interventi non costituisce parte automatica del servizio di consulenza e viene attivata solo a seguito di specifica richiesta e formale conferimento dell'incarico.

Ambiti di competenza per l'edilizia condominiale

La consulenza tecnologica supporta la gestione degli edifici condominiali nei casi che richiedono valutazioni tecniche specialistiche e orientate alla durabilità, articolate nei principali ambiti di competenza di seguito indicati:

Diagnostica delle patologie del costruito

Analisi cause degrado finalizzata alla corretta definizione degli interventi

Risanamento dei prospetti e delle superfici esterne

Intonaci e rivestimenti esterni, orientati alla compatibilità e alla durabilità.

Interventi su strutture in calcestruzzo armato

Riparazione del calcestruzzo armato (senza calcolo strutturale di rinforzo) attività svolta come TS Tecnico Specialista UNI/PdR 153:2023.

Degrado di balconi, frontalini, cornicioni e elementi aggettanti

Lettura criticità e definizione interventi ripristino e protezione delle parti esterne.

Umidità, infiltrazioni e degrado dei materiali

Fenomeni di risalita, infiltrazioni meteoriche, degrado salino e patologie correlate.

Compatibilità dei materiali nel costruito esistente

Scelta di materiali e cicli coerenti con il supporto, l'epoca costruttiva e il contesto.

Finiture e conservazione dell'involucro edilizio

Valutazione di pitture, rivestimenti e trattamenti superficiali compatibili.

Efficienza dell'involucro e comfort abitativo

Valutazioni su isolamento, traspirabilità e comfort termo-igrometrico degli edifici.

Valutazioni comparative tra le diverse strategie di intervento

Confronto tecnico tra soluzioni alternative per prestazioni, costi e ciclo di vita.

Acustica, comfort ambientale e sistemi speciali

Correzioni del comfort acustico e ambientale negli edifici esistenti.

Impermeabilizzazioni e protezione delle coperture

Sistemi impermeabili con teli in EPDM e coibentazioni con lastre in vetro cellulare.

Esoscheletri termici e sistemi di riqualificazione dell'involucro

Soluzioni di rivestimento esterno evoluto per il miglioramento delle prestazioni energetiche, del comfort abitativo e della durabilità dell'edificio, compatibili con il costruito esistente.

Esoscheletri strutturali e sistemi integrati di rinforzo

Interventi di supporto e miglioramento strutturale mediante sistemi esterni integrati, da valutare e progettare con il coinvolgimento di professionisti strutturisti formalmente incaricati, nell'ambito di un approccio coordinato.

Principio di attivazione del servizio

La consulenza tecnologica e le eventuali estensioni operative sono svolte come prestazioni professionali intellettuali, attivabili esclusivamente su incarico formale della committenza condominiale, con definizione preventiva di ambito, limiti e compensi.

Limiti del servizio

La consulenza tecnologica si configura come prestazione professionale intellettuale di supporto alle decisioni e non sostituisce, se non espressamente e formalmente conferito, le funzioni proprie di altri ruoli tecnici. In particolare, il servizio non comprende:

- la progettazione architettonica o strutturale;
- il calcolo, il dimensionamento o il rinforzo strutturale;
- il coordinamento della sicurezza in fase di progettazione o di esecuzione (CSP / CSE);
- collaudi, prove, verifiche e attività certificate;
- l'esecuzione materiale delle opere.

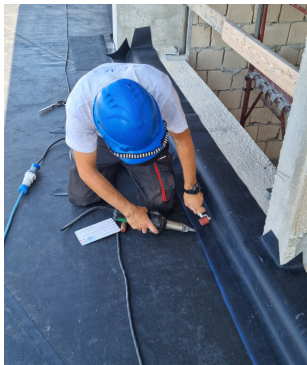
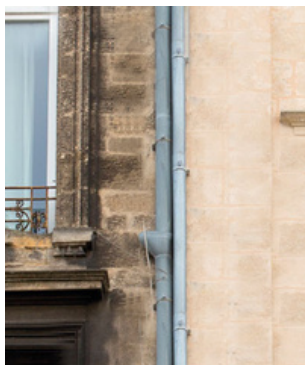
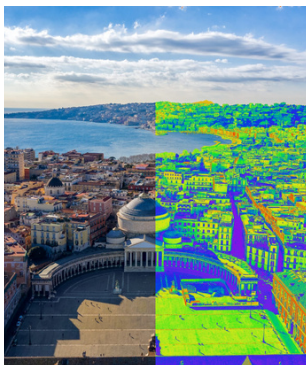
L'eventuale Direzione degli interventi compatibili, ove attivata, riguarda le opere e le attività indicate nell'incarico ed è svolta nel rispetto delle competenze professionali e delle normative vigenti.

Le attività di Coordinamento della Sicurezza (CSP/CSE), le verifiche e progettazioni strutturali, i collaudi e le altre prestazioni specialistiche non rientranti nell'oggetto dell'incarico sono affidate a professionisti esterni formalmente incaricati.

Qualora tali competenze specialistiche siano attivate, il sottoscritto ne cura il coordinamento tecnico generale, esclusivamente ai fini della coerenza complessiva dell'intervento e del corretto flusso informativo tra i soggetti coinvolti.

Esperienza sul campo alla base della consulenza

Le immagini riportate di seguito rappresentano alcuni esempi di ambiti di intervento e di problematiche ricorrenti nel costruito esistente, affrontate nel corso dell'attività professionale. Le fotografie hanno funzione illustrativa e descrittiva e non costituiscono un elenco esaustivo né un riferimento a specifiche voci di una mappa prestabilita, ma intendono fornire un riscontro visivo agli ambiti indicati nel documento.



Responsabilità del servizio

La consulenza tecnologica, ed eventuali estensioni operative su incarico, si configurano come supporto tecnico-specialistico alle decisioni della committenza condominiale.

Il consulente non assume automaticamente le responsabilità proprie della progettazione, della Direzione dei Lavori, del Coordinamento della Sicurezza, delle prove e analisi certificate o dell'esecuzione in cantiere, che restano in capo ai soggetti formalmente incaricati.

Qualora, su richiesta della committenza e con incarico separato, la consulenza venga estesa alla Direzione degli interventi compatibili, le responsabilità del consulente sono limitate alle attività espressamente indicate nell'oggetto dell'incarico.

Conferimento incarico e attivazione operativa

La consulenza tecnologica è una prestazione professionale intellettuale, svolta su incarico e con remunerazione dedicata, secondo le condizioni definite nell'APPENDICE A – Condizioni contrattuali di consulenza.

Il servizio può essere svolto da remoto e/o mediante sopralluoghi mirati presso l'edificio condominiale ed ha carattere conoscitivo e prescrittivo.

Per l'attivazione è necessario richiedere l'**APPENDICE A** via e-mail (lancellotti@edilan.it) o WhatsApp (335 620 22 21).

L'avvio dell'attività è subordinato alla restituzione dell'Appendice A sottoscritta.

Output, tempi e restituzione

La consulenza può prevedere restituzione orale, relazione tecnica sintetica, cicli prescrittivi, supporto a capitolati e documentazione tecnica. Salvo diverso accordo, la restituzione avviene entro 48–72 ore dalla ricezione del pagamento.

Contatti

Arch. Stefano Lancellotti – Tecnologo e Patologo Edile

Telefono/Whatsapp: 335.6202221

E-mail: lancellotti@edilan.it

Sito: www.lancellottirestauro.com