

SERGIO MAURIELLO

Technical Maintenance & Operations Manager

TECHNICAL LEADERSHIP · MAINTENANCE · OPERATIONS · FACILITIES

DAL 1986: TECNICA, PERSONE, LOGISTICA E RESPONSABILITÀ SUL RISULTATO.

Mi propongo per assumere la gestione tecnica e operativa di strutture complesse. La conoscenza pratica delle lavorazioni mi permette di decidere, coordinare, verificare la qualità e intervenire quando una criticità richiede esperienza diretta.

40 ANNI

esperienza sul campo

FINO A 58

persone coordinate

6 SETTORI

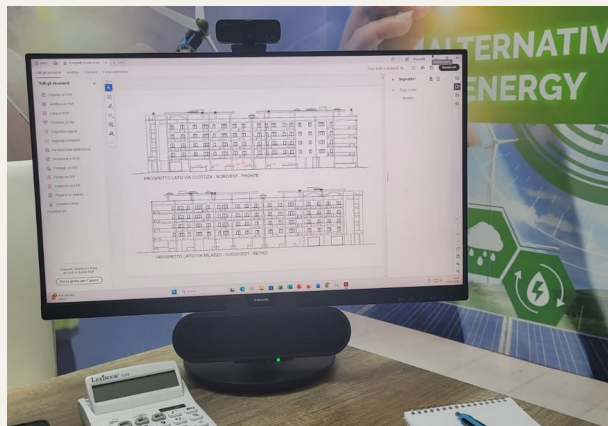
D.M. 37/08 documentati

IT + ESTERO

cantieri e hospitality



Hospitality · Hotel Victor Hugo, Lussemburgo



Progettazione · verifica tecnica · coordinamento

NON MI PROPONGO COME IMPRESA. MI PROPONGO PER GESTIRE, COORDINARE E RISPONDERE DEL RISULTATO.

Non mi limito a coordinare. So cosa sto coordinando.

Dal 1986 costruisco la mia esperienza soprattutto a Roma, lavorando poi in Italia e all'estero tra impianti, edilizia, grandi cantieri, strutture ricettive e manutenzione. Non parto da una sola specializzazione: collego edificio, sistemi tecnici, persone e organizzazione. L'esperienza manuale è diventata capacità di direzione: diagnosticare, decidere priorità, reperire risorse, coordinare squadre, verificare qualità e chiudere il lavoro.

1986

INIZIO ATTIVITÀ SUL CAMPO

FINO A 58

PERSONE COORDINATE

**6 SETTORI
TECNICI**

D.M. 37/08: A B C D E G

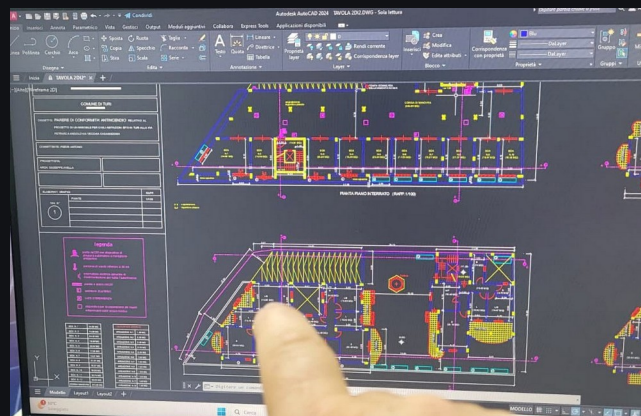
**ITALIA +
ESTERO**

CANTIERI E ATTIVITÀ
INTERNAZIONALI

Per un General Manager il valore non è avere davanti un altro elenco di mestieri. È avere un referente che comprende cosa sta succedendo, distingue l'emergenza dalla priorità programmabile e tiene insieme tecnica, persone, materiali, sicurezza, tempi e costi.



Madrid: intervento diretto durante un allestimento commerciale.



Verifica di elaborati e coordinamento tecnico dal progetto al cantiere.

PERIMETRO TECNICO DOCUMENTATO

Elettrico • elettronico • HVAC • idrico/sanitario • riscaldamento • gas • antincendio
FER e rinnovabili • trattamento acqua • piscine • edilizia e ristrutturazioni • facilities

Tecnica, persone, logistica e risultato. Una sola responsabilità.

Il mio valore non è essere l'esecutore di ogni attività. È sapere cosa va fatto, con quale priorità, da chi, con quali materiali e secondo quale standard; organizzare le risorse, controllare l'esecuzione e assumere responsabilità sul risultato. Se serve posso entrare personalmente nella lavorazione per verificare, mostrare il metodo o sbloccare una criticità, senza perdere il ruolo di gestione.

GIUDIZIO TECNICO

Leggere un impianto, riconoscere un errore, valutare una soluzione, capire quando una lavorazione è corretta e quando rischia di creare un guasto o un costo futuro.

PERSONE E QUALITÀ

Assegnare compiti, verificare l'esecuzione, intervenire quando serve e far crescere il livello operativo della squadra senza scaricare i problemi sulla direzione.

MATERIALI E LOGISTICA

Reperire materiali, individuare alternative compatibili, organizzare consegne, mezzi, attrezzature e priorità. Un cantiere fermo per un raccordo è comunque un cantiere fermo.

CHIUSURA DEL PROBLEMA

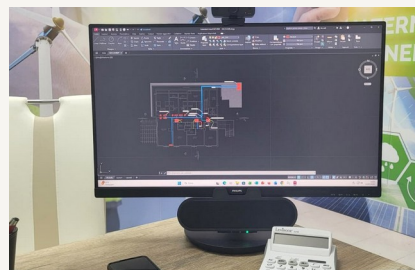
Dalla segnalazione alla soluzione verificata: diagnosi, decisione, risorse, intervento, controllo e restituzione alla piena operatività.



Presenza operativa quando è utile al risultato.



Coordinamento di opere e impianti in contesti commerciali complessi.



Analisi tecnica e verifica di schemi.

CONOSCO LE LAVORAZIONI PER POTERLE DIRIGERE: VALUTO LE SOLUZIONI, CONTROLLO LA QUALITÀ, RICONOSCO GLI ERRORI E, QUANDO SERVE, MOSTRO SUL CAMPO IL METODO CORRETTO.

RESPONSABILITÀ OPERATIVA = COMPETENZA TECNICA + PERSONE + LOGISTICA + CONTROLLO DEL RISULTATO

1986
—
1999

Dal mestiere alla gestione di cantieri complessi.

La base tecnica non è stata studiata soltanto sui manuali: è stata costruita lavorando, sbagliando, correggendo e assumendosi responsabilità.

IL PASSAGGIO

FARE

Conoscere personalmente le lavorazioni.

CAPIRE

Leggere errori, criticità e conseguenze.

ORGANIZZARE

Trasformare esperienza tecnica in gestione di persone e cantieri.

COSA RESTA DI QUESTA FASE

- Manualità: conoscere tempi, difficoltà e qualità reale di una lavorazione.
- Diagnosi: distinguere il sintomo dalla causa prima di decidere.
- Responsabilità: imparare che un errore tecnico diventa tempo, costo e problema per il cliente.

DAL MESTIERE ALLA REGIA

PERCORSO · PRIMA PARTE

Una carriera che nasce dal lavoro vero.

01 1986 · IDRAULICA, BARCELLONA E ROMA

Inizio come idraulico, con una prima esperienza lavorativa a Barcellona, poi rientro in Italia. Roma diventa la base professionale più continuativa: manutenzioni, riparazioni, impianti e piccoli interventi edili, ampliando progressivamente competenze e responsabilità.

02 PRIMA IMPRESA · SCUOLA DELLA POLIZIA DI STATO

Manutenzione esterna: caldaie a gas e gasolio, piscina, qualità e trattamento acqua, riparazioni e manutenzione generale della struttura.

03 ALBANIA E ROMANIA

Interventi tecnici con una congregazione religiosa: adduzione acqua, servizi igienici, impianti elettrici e idraulici, piccole opere edili e infrastrutture di base.

04 SENIGALLIA · 32-40 APPARTAMENTI

Cantiere residenziale con impianti e opere murarie. Una fase difficile sul piano economico, ma decisiva nella capacità di ripartire e riorganizzare.

05 GRANDE DISTRIBUZIONE

Supermercati e grandi superfici chiavi in mano: maestranze, materiali, trasferte, fornitori, architetti e ingegneri. Squadre fino a circa 50-59 persone.

DA TECNICO A RESPONSABILE

01 MANUTENZIONE

Guasti, riparazioni, impianti e continuità di servizio.

02 CANTIERE

Sequenze, materiali, tempi, lavorazioni edili e impiantistiche.

03 PERSONE

Squadre numerose, tecnici e progettisti da coordinare.

04 RESPONSABILITÀ

Decidere, correggere e portare il lavoro alla chiusura.

LA TRASFORMAZIONE PROFESSIONALE

FARE · Conoscere il lavoro sul campo.

CAPIRE

Leggere errori, sequenze e conseguenze.

ORGANIZZARE

Coordinare persone, mezzi e lavorazioni.

CONTROLLARE

Verificare qualità, sicurezza e risultato.

Dalla ripartenza alla responsabilità internazionale.

Il percorso non è lineare. Proprio per questo oggi so gestire anche le giornate in cui il piano iniziale non basta.

PRATO E TOSCANA

Ripartenza professionale dopo una forte difficoltà economica. Lavori chiavi in mano, locali commerciali, ristrutturazioni e costruzioni. Negli anni anche immobili acquistati, recuperati e rivenduti.

VALDARNO

Ristrutturazione importante di un cinema, con opere strutturali, acciaio, massetti, isolamento, ridefinizione degli spazi e coordinamento delle lavorazioni.

LUSSEMBURGO

Hotel Victor Hugo, circa 65 camere e circa due anni e mezzo di lavoro. Ristrutturazione completa, personale, materiali, impianti e finiture in contesto internazionale.

APRILIA • RSA • SANITARIO

Centro commerciale, strutture sanitarie e RSA, impianti e lavori complessi. Coordinamento tecnico e lettura degli elaborati.

MADRID

Attività ricorrente per clienti consolidati: locali commerciali, elettrico trifase, celle e pannelli, estrazione, pavimenti industriali, carpenteria, finiture e manutenzione.

OGGI

Progettazione, personale, acquisti, logistica, relazione clienti, contabilità di commessa, problemi urgenti e controllo qualità. La responsabilità operativa continua ogni giorno.



Valdarno: esperienza in una ristrutturazione complessa.



Lussemburgo: Hotel Victor Hugo.



Madrid: locale commerciale ultimato.

OGGI: LA SINTESI DI QUEL PERCORSO

TECNICA

Esperienza multidisciplinare costruita attraverso lavori reali.

PERSONE

Squadre, tecnici, progettisti e fornitori da coordinare.

LOGISTICA

Materiali, trasferte, tempi, mezzi e alternative.

RISULTATO

Responsabilità di portare il lavoro alla chiusura, non soltanto di avviarlo.

Fino a 58 persone. Una sola regia operativa.

Nei cantieri della grande distribuzione non seguivo una singola lavorazione. Gestivo la macchina operativa: persone, materiali, alloggi, trasferte, fornitori, progettisti, sequenze di lavoro, problemi e avanzamento.

≈ 58

PERSONE NEI PERIODI DI PUNTA

2-3 MLD LIRE

ORDINE DI GRANDEZZA DI
ALCUNE COMMESSE

A-Z

EDILE + IMPIANTI + LOGISTICA

CANTIERE

PRESENZA E DECISIONE SUL
CAMPO



Impianti idrosanitari e scarichi per aree tecniche/banchi frigo e pescheria.



Grande superficie in fase di realizzazione e coordinamento.



Opere interne, impianti e finiture in contesto retail.

COSA SIGNIFICAVA REGIA OPERATIVA

PERSONE

Assegnare squadre, priorità e responsabilità mantenendo l'avanzamento.

MATERIALI

Acquisti, disponibilità, consegne e alternative senza fermare il cantiere.

TRASFERTE

Alloggi, spostamenti, accessi e organizzazione quotidiana delle maestranze.

PROGETTISTI E FORNITORI

Tradurre elaborati e richieste in attività eseguibili, verificabili e coordinate.

Esperienze e strutture riferite, tra gli altri, a Coop Italia, Eurospin, Decathlon, Ipercoop e gruppo Intermarché. Il valore non era "fare una parte": era far avanzare l'insieme.

La manutenzione non si ferma perché manca un pezzo.

Una delle mie forze principali è la logistica operativa. Quando serve un materiale non mi limito a registrare il problema: verifico disponibilità, compatibilità, alternative, tempi di consegna e impatto sul servizio. L'obiettivo è evitare che una squadra, una camera o un impianto restino fermi per mancanza di organizzazione.

01 PRIORITÀ

Capire cosa blocca davvero la struttura e cosa può attendere.

02 REPERIMENTO

Contattare fornitori, magazzini e canali alternativi; verificare compatibilità tecnica e tempi.

03 PROGRAMMAZIONE

Abbinare materiale, squadra, attrezzatura, accesso al sito e sequenza di intervento.

04 CONTROLLO COSTI

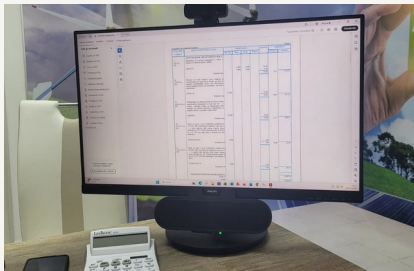
Valutare il costo reale della soluzione, compresi fermo, trasferta, ore uomo e rischio di rifacimento.

05 AGGIORNAMENTO

Tenere informati cliente o direzione senza trasferire loro il peso operativo del problema.

06 CHIUSURA

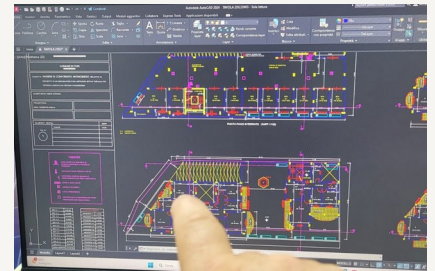
Verificare il risultato e documentare ciò che è stato fatto.



Programmazione: attività, quantità, tempi e avanzamento.



Cantiere: materiali, accessi, squadre e sequenze da coordinare.



Preparazione tecnica: elaborati e verifiche prima di muovere persone e materiali.

PRIMA CHE PARTA LA SQUADRA

MATERIALE CORRETTO

Disponibilità, compatibilità, quantità e alternativa già verificate.

ATTREZZATURE E MEZZI

Ciò che serve deve arrivare insieme alle persone, non il giorno dopo.

ACCESSI E PRIORITÀ

Spazi, orari, autorizzazioni e attività della struttura coordinati in anticipo.

REFERENTI E SEQUENZA

Ognuno deve sapere cosa fare, in quale ordine e chi decide se nasce un imprevisto.

La direzione deve sapere cosa è successo, quale decisione è stata presa, i tempi previsti e il risultato atteso; non deve inseguire ricambi, squadre, fornitori e consegne.

Hotel Victor Hugo Lussemburgo

≈ 65 camere · ≈ 2,5 anni · ristrutturazione completa

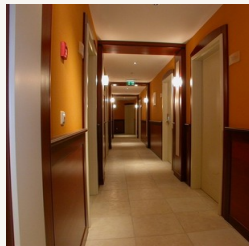
Un incarico prolungato in cui il risultato doveva funzionare tecnicamente e presentarsi correttamente all'ospite. Ho coordinato persone, approvvigionamenti, impianti, opere edili e finiture, mantenendo continuità tra cantiere, camere, aree comuni e risultato finale.



Hotel Victor Hugo, Lussemburgo.



Camera ultimata.



Corridoio e distribuzione.

OSPITALITÀ = FINITURA + CONTINUITÀ

Camere e aree comuni devono essere curate nell'aspetto, ma dietro il risultato servono distribuzioni tecniche accessibili, impianti affidabili e coordinamento delle sequenze.

RESPONSABILITÀ

- Organizzazione del personale e delle sequenze di lavoro.
- Approvvigionamento e coordinamento dei materiali.
- Integrazione tra opere edili, finiture e impianti.
- Controllo del risultato in un ambiente destinato all'ospitalità.
- Gestione del lavoro in un contesto linguistico e internazionale.
- Presenza tecnica fino alla chiusura delle lavorazioni.

In un hotel il lavoro tecnico deve essere affidabile per la direzione e quasi invisibile all'ospite.



Area comune ultimata.

Il valore gestionale non è soltanto "fare il lavoro": è proteggere qualità, tempi, forniture, persone, accessibilità tecnica e fruibilità della struttura fino alla consegna.

DIETRO LE CAMERE



Distribuzioni e impianti sopra i corridoi.



Montanti e reti tecniche.

La camera è il risultato. Dietro c'è un sistema.

Per gestire una struttura ricettiva bisogna vedere ciò che l'ospite non vede: distribuzioni, impianti, accessibilità, manutenzione futura e interferenze tra lavorazioni.



Circolazione e distribuzione.



Montanti e percorsi verticali.



Cavedi e accessibilità tecnica.



Coordinamento dei servizi.

UN RESPONSABILE TECNICO DEVE LEGGERE L'EDIFICIO COME UN SISTEMA, NON COME UNA SOMMA DI MESTIERI.

VISIONE DI SISTEMA

Un guasto idraulico può coinvolgere elettrico, finiture, accessibilità e tempi di fermo. La gestione deve considerare l'intero impatto.

MANUTENIBILITÀ

Una soluzione è buona quando resta accessibile, controllabile e riparabile nel tempo.

CONTINUITÀ

Nelle strutture aperte al pubblico la manutenzione va programmata per ridurre disservizi e interferenze con gli ospiti.

RESPONSABILITÀ

Il referente tecnico deve arrivare alla chiusura del problema, non limitarsi a passarlo al mestiere successivo.

Esperienza ricorrente sul campo. Spagnolo operativo.

Torno periodicamente a Madrid per clienti ricorrenti. Organizzo materiali e lavorazioni, acquisto e reperisco ciò che serve sul posto, mi coordino con fornitori e maestranze locali e, quando necessario, intervengo personalmente. È un esempio concreto di responsabilità gestionale mantenendo il contatto con la realtà del cantiere.



Locale commerciale ultimato a Madrid.



Intervento diretto durante l'allestimento.



Estrazione professionale.



Pavimento industriale.



Struttura di controsoffitto e carpenteria.

Attività affrontate nel tempo: celle frigorifere e pannelli sandwich, elettrico anche trifase, quadri, carpenteria, coperture, canne fumarie, estrazione, pavimenti, cartongesso, infissi, tinteggiature, finiture e manutenzione generale.

Leggo il progetto. Poi lo confronto con la realtà.

Planificazioni, schemi, distribuzioni e tavole tecniche servono a guidare il lavoro. Ma il cantiere può mostrare interferenze, quote e condizioni che sulla carta non erano visibili.

01 LETTURA

Percorsi, quote, impianti, spazi tecnici.

02 VERIFICA

Compatibilità tra progetto e condizioni reali.

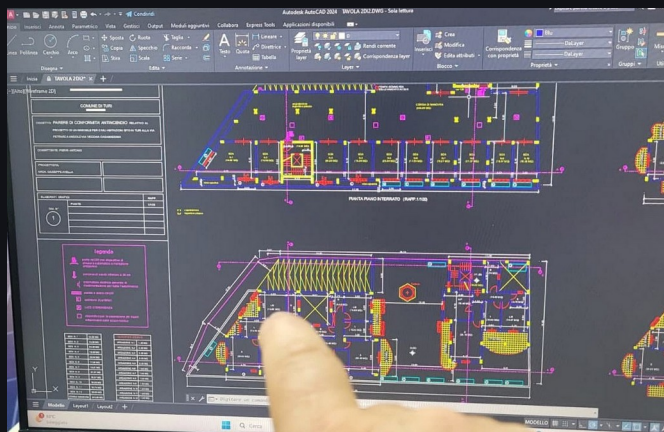
03 CONFRONTO

Dialogo con tecnici, progettisti e maestranze.

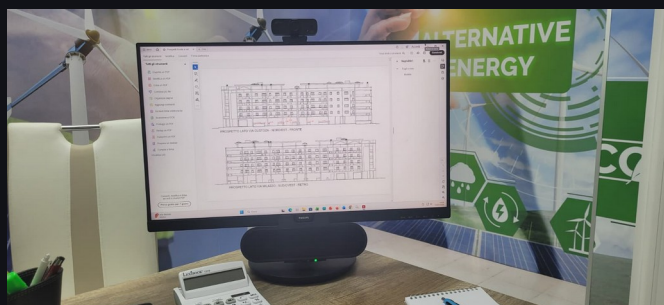
04 DECISIONE

Fermare e correggere prima che l'errore diventi un costo.

La capacità di leggere un disegno serve soprattutto quando bisogna decidere se ciò che è stato progettato può essere davvero costruito e mantenuto.



Analisi di elaborati tecnici e coordinamento.



Verifica di elaborati architettonici e confronto tra progetto, condizioni reali e manutenzione futura.

***La progettazione non sostituisce la verifica sul campo.
Le due cose devono dialogare.***

VERIFICHE CHE EVITANO RIFACIMENTI

01 INTERFERENZE

Impianti, strutture, controsoffitti e passaggi devono convivere nello spazio reale.

02 QUOTE E SPAZI

Misure e accessi vanno verificati prima di rendere irreversibile una scelta.

03 MANUTENIBILITÀ

Un componente deve poter essere raggiunto, controllato e sostituito nel tempo.

04 VARIANTI

Se la soluzione prevista non funziona sul campo, va corretta prima della chiusura.

Impianti elettrici: dalla distribuzione al quadro.

Il D.M. 37/08 documenta la responsabilità tecnica anche per la lettera A e B. L'esperienza di cantiere comprende distribuzioni, quadri, alimentazioni, impianti in ambito civile e commerciale e coordinamento con le altre lavorazioni.



Distribuzione e posa delle linee.



Quadro elettrico in fase di realizzazione.



Quadro ultimato.

D.M. 37/08 • A

Produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica; protezione contro scariche atmosferiche e automazioni.

D.M. 37/08 • B

Impianti radiotelevisivi, antenne e impianti elettronici in genere.

PES • PAV • PEI

Formazione specifica 16 ore per lavori elettrici, con riferimento a D.Lgs. 81/08 e norme CEI indicate nell'attestato.

CONTROLLO DI CANTIERE

Percorsi, sezioni, protezioni, interferenze, accessibilità e qualità esecutiva devono essere verificati nel contesto reale.

IN SUPERVISIONE CONTROLLO

QUADRI E PROTEZIONI

Coerenza tra carichi, protezioni, distribuzione e uso reale dell'impianto.

PERCORSI E SEZIONI

Posa, dimensionamento, attraversamenti e compatibilità con le altre opere.

ACCESSIBILITÀ

Quadri, giunzioni e componenti devono restare raggiungibili per controlli e manutenzione.

INTERFERENZE

Elettrico, HVAC, idraulica e opere edili vanno coordinati prima delle chiusure.

Idraulica, sanitario, scarichi, distribuzione e trattamento acqua.

È il mestiere da cui sono partito e resta una delle basi più solide del mio profilo. Dalla distribuzione interna alle reti di scarico, dagli impianti tecnici all'autoclave, fino al trattamento e alla depurazione.



Distribuzione idrica e collettori.



Reti interrate e scarichi.



Trattamento/depurazione acque.



Gruppo autoclave e pressurizzazione.

D.M. 37/08 · D

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie.

DEPURAZIONE PISCINE

La visura riporta anche l'installazione di impianti di depurazione per piscine tra le attività secondarie.

SCARICHI E FOGNATURE

Esperienza su reti interne, reti interrate, acque scure e allacciamenti tecnici.

QUALITÀ DELL'ACQUA

Esperienza maturata anche nella gestione piscina e controllo acqua presso strutture complesse.

IN SUPERVISIONE CONTROLLO

PRESSIONI E PORTATE

Distribuzione, pressurizzazione e comportamento reale dei punti di utilizzo.

PERDITE E TENUTA

Connessioni, giunzioni, isolamento e segnali che anticipano un guasto.

SCARICHI E PENDENZE

Percorsi, sifonature, ventilazioni e condizioni che possono produrre ristagni o ritorni.

POMPE E TRATTAMENTO

Accessibilità, funzionamento, manutenzione e disponibilità dei componenti critici.

Climatizzazione, refrigerazione, pompe di calore, ventilazione ed estrazione.

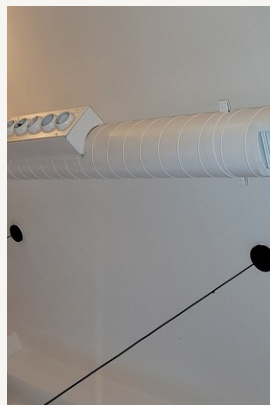
Competenza sul circuito frigorifero, distribuzione aria, condensazione, ventilazione, accessibilità e manutenzione. Il perimetro è documentato dal D.M. 37/08 lettera C e dalla certificazione F-GAS dell'impresa.



Chiller Daikin / generazione frigorifera.



Ricambio aria e ventilazione.



Climatizzazione canalizzata.



Unità esterne / distribuzione.

D.M. 37/08 • LETTERA C

Riscaldamento, climatizzazione e condizionamento, evacuazione prodotti della combustione e condense, ventilazione e aerazione.

DIAGNOSI E CONTINUITÀ

Prestazioni, temperature, filtri, condense, ricambi e accessibilità vanno gestiti per limitare i fermi e prevenire danni.

F-GAS

Certificazione per installazione, riparazione, manutenzione, assistenza e smantellamento di apparecchiature fisse di refrigerazione, condizionamento e pompe di calore.

SUPERVISIONE

Controllo posa, distribuzione, drenaggi, qualità dell'aria e manutenibilità: non solo "macchina accesa", ma sistema che funziona nel tempo.

ALTRE EVIDENZE • DISTRIBUZIONE ARIA E SISTEMI



Estrazione professionale • cucina / ristorazione.



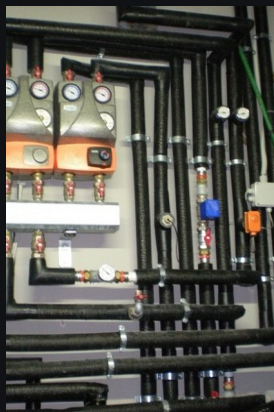
Climatizzazione a cassette • laboratorio Madrid.

Riscaldamento, gas, biomassa, fotovoltaico e fonti energetiche rinnovabili.

Centrali e distribuzioni termiche, pannelli radianti, caldaie, generatori a biomassa/pellet, impianti gas e integrazione con sistemi da fonti rinnovabili.



Caldaia e circuito idronico.



Centrale termica e distribuzione.



Pannelli radianti a pavimento.



Solare termico / FER.

D.M. 37/08 • LETTERA C

Impianti di riscaldamento, climatizzazione e condizionamento, comprese evacuazioni, condense, ventilazione e aerazione.

D.M. 37/08 • LETTERA E

Distribuzione e utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese evacuazione dei prodotti della combustione, ventilazione e aerazione.

FER • 24 ORE

Aggiornamento per installatore e manutentore straordinario di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, macro-tipologie elettrica e termoidraulica.

RINNOVABILI IN PRATICA

Esperienza e supervisione su sistemi che comprendono fotovoltaico, solare termico, pompe di calore e generatori a biomassa/pellet, in integrazione con gli impianti dell'edificio.

GENERAZIONE • DISTRIBUZIONE • RINNOVABILI



Reti termiche / distribuzione.



Solare termico • integrazione.



Biomassa / generatore a legna.

Protezione antincendio e gestione della sicurezza.

Il D.M. 37/08 documenta l'abilitazione tecnica per la lettera G. A questa si aggiunge la formazione antincendio personale di livello 2, utile a comprendere non solo l'impianto ma anche l'organizzazione della risposta in emergenza.



Impianto tecnico antincendio: pompe e distribuzione.



Attestato di formazione antincendio - livello 2.

La sicurezza non è una pagina separata dal lavoro: condiziona accessi, procedure, permessi, organizzazione delle persone e qualità dell'intervento.

SICUREZZA TRASVERSALE

PREVENZIONE

Ridurre condizioni che possono trasformarsi in emergenze.

ACCESSIBILITÀ

Impianti e componenti devono essere raggiungibili e verificabili.

INTERFERENZE

Un intervento non deve creare criticità ad altri sistemi della struttura.

EMERGENZA

Persone, procedure e responsabilità devono essere chiare prima del problema.

IN UNA STRUTTURA

- Coordinare manutenzioni e specialisti.
- Segnalare anomalie e priorità alla Direzione.
- Verificare accessibilità e interferenze con altri impianti.
- Integrare sicurezza e continuità nel lavoro quotidiano.

D.M. 37/08 · G

Impianti di protezione antincendio.

FORMAZIONE LIVELLO 2

Addetto antincendio in attività di livello 2, 8 ore, attestato 04/04/2023.

COSA SIGNIFICA PER UN RESPONSABILE TECNICO

- Conoscere il perimetro dell'impianto e le sue interferenze.
- Coordinare attività e specialisti senza compromettere altri servizi.
- Riconoscere anomalie, accessibilità insufficiente e condizioni da segnalare.
- Integrare prevenzione, manutenzione e organizzazione dell'emergenza.

Non solo impianti: edificio, finiture e sistemi devono funzionare insieme.

Ristrutturazioni parziali e complete, murature, intonaci, cartongesso, pavimenti e rivestimenti, tinteggiature, serramenti, facciate, carpenteria metallica e finiture. Questa esperienza mi permette di coordinare mestieri diversi con una visione unica dell'edificio: sequenze corrette, interferenze sotto controllo, qualità verificata e ambiente realmente pronto alla consegna.



1 - Scavo e preparazione.



2 - Piastra e ancoraggio.



3 - Montaggio struttura.



4 - Struttura integrata.

COORDINAMENTO IMPIANTI / OPERE

Tracce, passaggi, controsoffitti, supporti e accessi devono essere pensati insieme agli impianti, non dopo.

CARTONGESSO E FINITURE

Partizioni, controsoffitti, isolamento, pitture e finiture entrano nel controllo complessivo della consegna.

COSTRUZIONI E RISTRUTTURAZIONI

La visura camerale riporta costruzioni e ristrutturazioni civili e industriali tra le attività esercitate.

CONTROLLO DEL RISULTATO

Non basta che l'impianto funzioni: passaggi, finiture e accessibilità devono restare coerenti con l'edificio e con la manutenzione futura.

Trasformare significa governare l'intero processo.

Il valore di una ristrutturazione completa è visibile solo confrontando punto di partenza e risultato. Tra i due ci sono demolizioni, murature, impianti, finiture, materiali, fornitori, tempi e controllo qualità.

TOSCANA • IMMOBILE PRIMA E DOPO



PRIMA • edificio da ristrutturare.



DOPO • edificio ristrutturato e finito.

NON È SOLTANTO EDILIZIA. È GESTIONE DI INTERFACCE.

PROGRAMMAZIONE

Sequenze di demolizioni, predisposizioni, impianti, chiusure, pavimenti, rivestimenti e finiture.

APPROVVIGIONAMENTI

Materiali compatibili e disponibili al momento giusto, evitando che un mestiere fermi il successivo.

CONTROLLO QUALITÀ

Verifica di quote, pendenze, passaggi, finiture e correzione delle non conformità prima della consegna.

CONSEGNA

Il lavoro termina quando il risultato è utilizzabile, mantenibile e coerente con quanto richiesto.

DETTAGLI DI FINITURA



Posa pavimento.



Finitura parquet.



Interni commerciali.

Dal grezzo alla consegna: impianto, muratura e finitura sotto un'unica regia.

Un bagno completo non è una singola lavorazione: richiede demolizioni, quote, idraulica e scarichi, impermeabilizzazione, murature, rivestimenti, sanitari, serramenti e finiture. Coordino le fasi perché ciò che viene chiuso o rivestito sia già verificato e il risultato finale sia tecnico, pulito e pronto all'uso.



Latina • prima della ristrutturazione.



Latina • bagno ultimato.



Colleferro • fase iniziale.



Colleferro • rivestimenti e finiture.

CONTROLLO COMPLETO: IMPIANTO + OPERE + FINITURE

IDRAULICA

Adduzioni, collettori, scarichi e predisposizioni.

OPERE MURARIE

Tracce, ripristini, massetti, impermeabilizzazioni.

RIVESTIMENTI

Quote, allineamenti, posa e dettagli di finitura.

CONSEGNA

Sanitari, accessori, collaudo e controllo finale.

Piscine: impianto, trattamento acqua e risultato finale.

La piscina è un piccolo sistema complesso: struttura, impermeabilizzazione, idraulica, filtrazione, trattamento, locale tecnico, sicurezza e manutenzione. È un ambito particolarmente rilevante per resort e strutture ricettive.



Vasca in fase di realizzazione.



Piscina ultimata.



Locale tecnico interrato.



Dettaglio scala finita.

TRATTAMENTO ACQUA

Esperienza maturata anche nella gestione e nel controllo dell'acqua in strutture con piscina.

DEPURAZIONE

Attività camerale specifica per installazione di impianti di depurazione per piscine.

MANUTENZIONE

Filtrazione, circolazione, accessibilità tecnica e prevenzione dei fermi sono elementi da gestire nel tempo.

OSPITALITÀ

Per l'ospite la piscina deve essere semplicemente disponibile e perfetta. Tutta la complessità deve restare sotto controllo dietro le quinte.

NON SOLO VASCA: IMPIANTO E GESTIONE



Locale tecnico interrato.



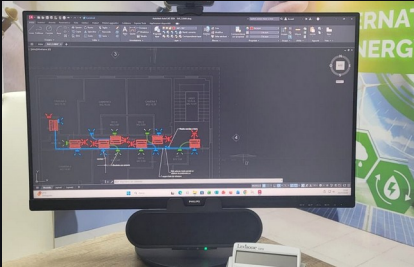
Scale e finiture.



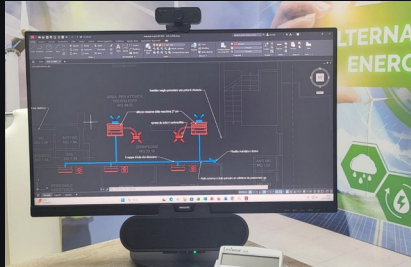
Copertura e protezione.

Quando la continuità tecnica diventa ancora più importante.

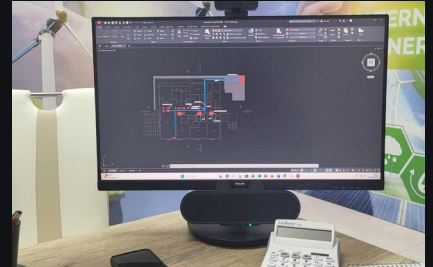
Ho seguito attività su RSA e strutture sanitarie, con impianti centralizzati, elaborati tecnici e coordinamento. In questi contesti la manutenzione non può essere improvvisata: affidabilità, sicurezza, priorità e tracciabilità delle decisioni diventano essenziali.



Elaborato tecnico per RSA.



Distribuzione impiantistica e coordinamento.



Analisi tecnica in ufficio.

PRIORITÀ

Distinguere immediatamente ciò che impatta sicurezza e continuità di servizio.

COORDINAMENTO

Far dialogare tecnici interni, fornitori esterni, direzione e progettisti.

VERIFICA

Controllare che la soluzione eseguita corrisponda al problema e non generi nuove criticità.

DOCUMENTAZIONE

Lavorare con schemi, disegni, registrazioni e informazioni tecniche disponibili.

Il mio lavoro quotidiano: prendere un problema e chiuderlo.

Il telefono può squillare la mattina con una perdita, un climatizzatore fermo, un materiale che non arriva, un tecnico assente o un cliente che non può aspettare. Non tutto è un'emergenza: valuto impatto su sicurezza, continuità del servizio, ospite e costi, poi trasformo l'urgenza in un percorso controllato.

01	SEGNALAZIONE	Raccogliere dati utili, non soltanto “non funziona”.
02	DIAGNOSI	Capire la causa probabile e il livello di urgenza.
03	DECISIONE	Scegliere la soluzione tecnica e la priorità.
04	RISORSE	Materiali, ricambi, tecnico, squadra, attrezzatura, accesso.
05	INTERVENTO	Eseguire o coordinare il lavoro, adattandosi agli imprevisti.
06	CONTROLLO	Verificare funzionamento, qualità e sicurezza.
07	CHIUSURA	Comunicare il risultato e lasciare il problema realmente chiuso.

Alla direzione non porto il rumore del problema: porto una priorità, le opzioni realistiche, un tempo credibile e una chiusura verificata. È il principio che applico ogni giorno.

PRIORITÀ OPERATIVE

CRITICO Sicurezza, fermo servizio, rischio danno o impatto diretto su ospiti/utenti.	URGENTE Servizio degradato: pianificare risorse e intervento nel più breve tempo possibile.	PROGRAMMABILE Manutenzione, miglioramento e prevenzione: intervenire prima che diventi emergenza.
--	---	---

Dirigere significa anche saper vedere.

Ho coordinato operai, tecnici, fornitori, architetti e ingegneri. Il numero delle persone conta, ma conta di più saper assegnare responsabilità, controllare l'esecuzione, individuare un errore prima che venga coperto e mantenere la squadra orientata al risultato.

- Assegnare compiti in base a competenze e priorità.
- Controllare l'esecuzione senza trasformare il controllo in microgestione.
- Individuare un errore prima che venga coperto o diventi un guasto.
- Mostrare personalmente il metodo quando serve.
- Gestire conflitti e difficoltà operative mantenendo l'obiettivo del lavoro.
- Far arrivare alla direzione informazioni chiare e decisioni, non rumore.



Conoscenza pratica: la base per controllare una lavorazione.



Presenza sul campo e lavori in quota.

Mi propongo per gestire, non come impresa. La possibilità di intervenire personalmente è una leva di controllo e guida: se una lavorazione non è corretta posso entrare nel merito, mostrare il metodo e verificare che il risultato sia consegnabile.

Sei settori tecnici. Comprensibili anche fuori dall'Italia.

Le lettere della normativa italiana sono solo un riferimento formale. Per una direzione internazionale conta ciò che autorizzano e documentano nel perimetro tecnico.

A • ELETTRICO | ELECTRICAL SYSTEMS

Produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione e utilizzazione dell'energia elettrica; protezione contro scariche atmosferiche; automazioni di porte, cancelli e barriere.

C • HVAC | HEATING & AIR CONDITIONING

Riscaldamento, climatizzazione e condizionamento; evacuazione di prodotti della combustione e condense; ventilazione e aerazione.

E • GAS | GAS SYSTEMS

Distribuzione e utilizzazione del gas, evacuazione dei prodotti della combustione, ventilazione e aerazione dei locali.

B • ELETTRONICO | ELECTRONIC SYSTEMS

Impianti radiotelevisivi, antenne e sistemi elettronici/speciali previsti dalla normativa italiana.

D • IDRICO | WATER & SANITARY

Impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura: distribuzione acqua, servizi, apparecchiature, reti e lavorazioni collegate.

G • ANTINCENDIO | FIRE PROTECTION

Impianti di protezione antincendio, con formazione personale antincendio documentata nel dossier.

COSA SIGNIFICA PER UNA DIREZIONE

Un unico responsabile capace di comprendere elettrico, elettronico, HVAC, acqua, gas e antincendio può coordinare specialisti diversi, leggere le interferenze tra sistemi, valutare manutenzione e accessibilità e prendere decisioni tecniche motivate.

INTEGRAZIONE

Sistemi che devono funzionare insieme.

INTERLOCUZIONE

Tecnici e fornitori con linguaggi diversi.

CONTROLLO

Qualità, coerenza e manutenibilità.

RESPONSABILITÀ

Decisioni motivate e verificabili.

Titolare Firmatario MAURIELLO SERGIO	
residenza _____	
carica _____	
carica _____	
abilitazioni professionali _____	
riconoscimento requisiti tecnico-professionali D.M. 37/2008 _____	
titolare firmatario preposto alla gestione tecnica ai sensi d.m. 37/2008 Data nomina: 30/06/2016 Durata in carica: fino alla revoca AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE IMPIANTI PER - INSTALLATORE E MANUTENTORE STRAORDINARIO DI IMPIANTI ENERGETICI ALIMENTATI DA FONTI RINNOVABILI MACROTIPOLOGIE TIPO ELETTRICA E TERMIDRAULICA ATTESTATO CONSEGUITO IN DATA 21/11/2025 responsabile tecnico per l'esercizio delle attività di cui alla lettera A, B, C, D, E Limitatamente a lettera c: impianti di riscaldamento, di climatizzazione e di condizionamento di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione prodotti della combustione e e delle condense, e di ventilazione ed aerazione c Del 30/06/2016 Ente: CAMERA DI COMMERCIO	
4 Attività, albi ruoli e licenze	
Addetti Data d'inizio dell'attività dell'impresa Attività prevalente	1 30/06/2016 INSTALLAZIONE IMPIANTI LETTERA A) DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE Albi e registri ambientali Gas Fluorurati ad effetto serra
Attività inizio attività (informazione storica) attività prevalente esercitata dall'impresa Classificazione ATECO 2025 dell'attività prevalente	
Data inizio dell'attività dell'impresa: 30/06/2016 INSTALLAZIONE IMPIANTI LETTERA A) DI PRODUZIONE, TRASFORMAZIONE, TRASPORTO, DISTRIBUZIONE ED UTILIZZAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA, IMPIANTI DI PROTEZIONE CONTRO LE SCARICHE, NONCHÉ GLI IMPIANTI PER L'AUTOMAZIONE DI PORTE, CANCELLI E BARRIERE; LETTERA B) RADIOTELEVISIVI, LE ANTENNE E GLI IMPIANTI ELETTRONICI IN GENERE LETTERA C) DI RISCALDAMENTO, DI CLIMATIZZAZIONE E DI CONDIZIONAMENTO DI QUALSIASI NATURA O SPECIE, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DI COMBUSTIONE E DELLE CONDENDE, E DI VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI; LETTERA D) IDRICI E SANITARI DI QUALSIASI NATURA O SPECIE; LETTERA E) PER LA DISTRIBUZIONE E L'UTILIZZAZIONE DI GAS DI QUALSIASI TIPO, COMPRESSE LE OPERE DI EVACUAZIONE DEI PRODOTTI DELLA COMBUSTIONE E VENTILAZIONE ED AERAZIONE DEI LOCALI; LETTERA G) DI PROTEZIONE ANTINCENDIO ATTIVITA' INIZIATA AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L. 241/90 E S.M. E I.	
Codice: 43.22 - installazione di impianti idraulici, di riscaldamento e di condizionamento dell'aria Importanza: prevalente svolta dall'impresa (codice di fonte Agenzia delle Entrate e riclassificato d'ufficio)	
Visura ordinaria dell'impresa • 4 di 8	

Il documento dà un riferimento oggettivo alle competenze dimostrate nel resto del portfolio attraverso lavori, fotografie e casi reali.

DOCUMENTO FORMALE + ESPERIENZA SUL CAMPO + CONTROLLO DEL RISULTATO

Il valore non sta nel certificato isolato. Sta nell'unire qualificazione formale, esperienza pratica, capacità di coordinare persone e fornitori e giudizio tecnico sufficiente per verificare che il lavoro sia stato eseguito correttamente.

F-GAS e FER: cosa significano realmente.

Sigle italiane/europee tradotte in responsabilità operative comprensibili anche fuori dall'Italia.

F-GAS • FLUORINATED GASES



Certificato impresa n. FGAS-A19036.

COSA DOCUMENTA • TECHNICAL SCOPE

Installazione, riparazione, manutenzione o assistenza e smantellamento di apparecchiature fisse di refrigerazione, condizionamento d'aria e pompe di calore fisse. Il certificato indica carica massima senza limiti in kg.

Validità indicata: 09/12/2025 - 08/12/2030.

FER • RENEWABLE ENERGY SOURCES



Aggiornamento FER • 24 ore • 21/11/2025.

COSA DOCUMENTA • TECHNICAL SCOPE

Aggiornamento per installatore e manutentore straordinario di impianti energetici alimentati da fonti rinnovabili, macro-tipologie elettrica e termoidraulica.

Nel percorso professionale: fotovoltaico, solare termico, pompe di calore e biomassa/pellet come tecnologie integrate agli impianti dell'edificio.

PER UN DIRETTORE DI STRUTTURA

Questi certificati non sono decorazione: documentano un perimetro tecnico concreto su sistemi HVAC con refrigeranti fluorurati e impianti alimentati da fonti rinnovabili. Per la direzione significa poter affidare supervisione, manutenzione e coordinamento a chi comprende sia il funzionamento dell'impianto sia le competenze specialistiche necessarie per intervenire.

APPLICAZIONI CONCRETE IN UNA STRUTTURA

Climatizzazione di camere e aree comuni • refrigerazione e celle • pompe di calore • solare termico • fotovoltaico • biomassa/pellet • integrazione con i sistemi dell'edificio.

VALORE OPERATIVO

Capire quale sistema è coinvolto, attivare il tecnico o il fornitore corretto, verificare accessibilità e sicurezza, organizzare ricambi e tempi di fermo, controllare il ripristino e documentare la chiusura.

La competenza tecnica deve essere accompagnata dalla sicurezza.

Formazione personale verificata su lavori elettrici, coordinamento, quota, piattaforme, primo soccorso, antincendio e rappresentanza della sicurezza.

PES • PAV • PEI

16 ore • 21-22/04/2023 • formazione per lavori elettrici.

PREPOSTO

8 ore • 31/03/2023 • funzione di controllo e organizzazione della sicurezza.

PLE

10 ore • 06-13/04/2023 • piattaforme elevabili con e senza stabilizzatori.

LAVORI IN QUOTA

8 ore • 07/04/2023.

ANTINCENDIO LIVELLO 2

8 ore • 04/04/2023.

PRIMO SOCCORSO GRUPPO A

16 ore • 29-30/03/2024.

RLS

32 ore • 06-09/03/2023.

AGGIORNAMENTO RLS

4 ore • aggiornamento 2026 per aziende fino a 50 dipendenti.

FORMAZIONE RISCHIO ALTO

16 ore • 28-29/03/2023.



PES/PAV/PEI



Preposto



PLE



Primo soccorso



Lavori in quota



RLS



Aggiornamento RLS 2026



Antincendio livello 2

ROMA • ITALIA • ESTERO

ROMA / ITALIA

SPAGNA

LUSSEMBURGO

ALBANIA / ROMANIA

CONGO

BULGARIA / EUROPA

LINGUE

Italiano • madrelingua

Spagnolo • operativo sul campo

Inglese • non operativo



Madrid: attività professionale ricorrente.

RADICI • ADATTAMENTO • RESPONSABILITÀ

Roma come base. L'estero come estensione operativa.

Roma è il principale asse professionale del mio percorso: manutenzione, impianti, ristrutturazioni, strutture residenziali, ricettive e commerciali. Le esperienze all'estero hanno ampliato metodo, adattamento e capacità di lavorare con persone, fornitori e materiali diversi.

ROMA / ITALIA

Attività tecnica continuativa e pluridecennale, con Roma come principale territorio professionale: manutenzione, impianti, ristrutturazioni, cantieri e gestione operativa.

SPAGNA

Barcellona agli inizi della carriera; Madrid con attività ricorrente. In Spagna lavoro con fornitori e maestranze locali, acquisto materiali e gestisco attività operative direttamente sul posto.

LUSSEMBURGO

Hotel Victor Hugo: lungo incarico in ambito hospitality, con coordinamento di personale, materiali, impianti, opere e finiture.

ALBANIA / ROMANIA • CONGO • BULGARIA / EUROPA

Ulteriori esperienze tecniche e operative in contesti diversi, dalle infrastrutture di servizio dei primi anni '90 a strutture residenziali/ricettive e altri lavori europei.

LINGUE • OPERATIVITÀ

Italiano madrelingua. Spagnolo operativo sul campo: sufficiente per acquisti, fornitori, maestranze e gestione quotidiana; la fluidità cresce rapidamente con l'uso continuativo. Inglese non operativo.



Lussemburgo: Hotel Victor Hugo - incarico prolungato in ambito hospitality.

Le fotografie sono usate come evidenza delle esperienze documentate nell'archivio disponibile, non come immagini di repertorio.

ESPERIENZE EVIDENZIATE

Quello che il portfolio mostra è una selezione, non l'intera carriera.

Quarant'anni di lavoro non entrano in poche pagine. Ho scelto le esperienze che spiegano meglio il profilo oggi proposto: responsabilità tecnica, capacità multidisciplinare e gestione operativa.

GRANDE DISTRIBUZIONE

Cantieri chiavi in mano, squadre numerose, logistica di trasferta, materiali, progettisti e avanzamento.

HOTEL VICTOR HUGO

Ristrutturazione completa di una struttura alberghiera di circa 65 camere in Lussemburgo.

MADRID

Interventi ricorrenti su locali e attività commerciali: impianti, estrazione, pavimenti, carpenteria, finiture.

RSA / SANITARIO

Impianti centralizzati, disegni e coordinamento in strutture con esigenze di continuità e sicurezza.

EDILIZIA / STRUTTURE

Ristrutturazioni, carpenteria, facciate, finiture, opere complete e integrazione con gli impianti.

PISCINE / ACQUA

Costruzione e riqualificazione, locali tecnici, filtrazione, depurazione e manutenzione.

IMPIANTI

Elettrico, idrico-sanitario, gas, HVAC, riscaldamento, ventilazione, antincendio, energie rinnovabili.

GESTIONE QUOTIDIANA

Clienti, urgenze, materiali, fornitori, personale, contabilità di commessa e chiusura dei problemi.



Hospitality



Retail



Impianti



Piscine

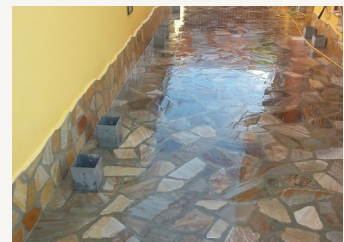
ALTRI AMBITI DOCUMENTATI



Ristrutturazione di cinema / struttura complessa.



Facciate, opere in ferro e tinteggiatura.



Sistemazioni esterne e pavimentazioni.

Dalla complessità al risultato. Tecnica. Persone. Operations.

In una struttura complessa il General Manager non ha bisogno che ogni guasto, fornitura o difficoltà operativa arrivi sulla sua scrivania. Ha bisogno di un referente tecnico che filtri il problema, definisca la priorità, organizzi risorse e persone, controlli il risultato e riporti alla direzione solo ciò che richiede realmente una decisione.

TECHNICAL
JUDGEMENT

MAINTENANCE
CONTINUITY

OPERATIONS
COORDINATION

PEOPLE
LEADERSHIP

Il mio compito è trasformare manutenzioni, guasti, forniture e lavori in un processo controllato: priorità chiare, responsabilità assegnate, materiali disponibili, tempi realistici e verifica finale. Posso intervenire personalmente quando serve per una criticità, una verifica o per mostrare il metodo corretto, ma il mio obiettivo resta far funzionare la squadra e consegnare alla direzione un risultato.

IL PRINCIPIO OPERATIVO

IL MIO RUOLO È GESTIRE. LA CAPACITÀ DI LAVORARE IN PRIMA PERSONA È UNO STRUMENTO DI CONTROLLO, GUIDA E PROBLEM SOLVING, NON IL MOTIVO PER CUI MI PROPONGO.

Il ruolo che sintetizza questo approccio è: Technical Maintenance & Operations Manager.

UN SOLO REFERENTE TECNICO PER TENERE INSIEME MANUTENZIONE, PERSONE, FORNITORI E RISULTATO.

La direzione deve ricevere priorità, decisioni e risultati verificati; non il peso operativo di ogni singolo problema.

Non solo impianti: una camera o un alloggio devono tornare pronti all'uso.

Bagni, pavimenti, rivestimenti, cartongesso, tinteggiature, serramenti e finiture fanno parte della stessa responsabilità operativa. Il lavoro è chiuso quando ambiente, impianto e finitura sono nuovamente sicuri, funzionali, presentabili e fruibili.



Bagno Colleferro • prima.



Bagno Colleferro • dopo.



Bagno Albano • ambiente finito.



Parquet • finitura ambiente.

VISIONE MULTIMESTIERE

Impianti, quote, murature, impermeabilizzazioni, rivestimenti, sanitari e finiture vengono letti come un unico lavoro.

SEQUENZA E LOGISTICA

Demolizioni, materiali, specialisti e tempi vengono programmati evitando interferenze e rilavorazioni.

CONTROLLO DEL RISULTATO

Funzionalità, allineamenti, accessibilità, qualità estetica e pulizia finale sono parte della consegna.

CAMERA / ALLOGGIO PRONTO

Per una struttura ricettiva il valore è ridurre l'indisponibilità e restituire rapidamente uno spazio utilizzabile.

Seguire una struttura significa coordinare fasi, specialisti e controlli.

Non mi propongo come carpentiere o calcolatore strutturale. Il mio ruolo è seguire la sequenza con progettisti e specialisti: quote, fondazioni, ancoraggi, materiali, accessi, interferenze e controllo dell'esecuzione devono essere coerenti prima di procedere alla fase successiva.



01 • Preparazione / fondazione.



02 • Base, piastra e ancoraggio.



03 • Struttura in avanzamento.

PROGETTO + CAMPO

Confronto tra elaborati, misure reali, accessi e condizioni di cantiere insieme ai tecnici competenti.

SEQUENZA

Ogni fase dipende dalla precedente: un errore nascosto sotto la fase successiva diventa costo e ritardo.

CONTROLLO

Verifico avanzamento, interferenze e coerenza operativa; gli aspetti strutturali restano affidati ai professionisti abilitati.

GESTIRE SIGNIFICA SAPERE DOVE FINISCE IL PROPRIO RUOLO, CHI DEVE DECIDERE E QUALI CONTROLLI DEVONO ESSERE FATTI PRIMA DI PROSEGUIRE.

Un intervento multidisciplinare, non una singola lavorazione.

Coibentazione, cartongesso, pavimento industriale, estrazione, finiture e locale completato: un esempio concreto di come mestieri diversi debbano essere letti come parti dello stesso risultato.



Struttura parete e coibentazione.



Chiusura in cartongesso.



Estrazione professionale.



Locale completato.

PRESENZA SUL CAMPO

Intervento ricorrente a Madrid, rapporto con fornitori e clienti, adattamento operativo e verifica delle lavorazioni.

MATERIALI E FORNITORI

Reperimento locale, compatibilità, disponibilità e tempi vengono valutati prima di fermare il lavoro.

GESTIONE MULTIDISCIPLINARE

Pareti, impianti, estrazione, superfici e finiture sono programmati come parti dello stesso risultato.

CHIUSURA

Il lavoro è finito quando lo spazio è operativo e verificato, non quando ogni singolo mestiere dichiara conclusa la propria parte.

La gestione tecnica comprende anche ciò che l'ospite vede e utilizza ogni giorno.

Facciate, serramenti, porte, pavimentazioni, interni, cartongesso, tinteggiature e finiture devono entrare nello stesso piano di manutenzione degli impianti. Una facility funziona quando edificio, sistemi tecnici e spazi restano coordinati, manutenzionabili, sicuri, presentabili e pronti per l'uso.



Facciata • opere in ferro e tinteggiatura.



Pavimentazione esterna • prima.



Pavimentazione esterna • dopo.



Locale commerciale • interno finito.



Pavimentazione • fase di posa.



Finitura decorativa • stucco spatolato.

FACILITY VIEW

Impianti, edificio, accessi, finiture e sicurezza influenzano insieme l'esperienza di ospiti e utenti.

MANUTENIBILITÀ

Una soluzione corretta deve poter essere ispezionata, mantenuta e riparata senza creare nuovi problemi alla struttura.

PER LA DIREZIONE

IMMAGINE E FRUIBILITÀ

Una struttura tecnica efficiente deve anche presentarsi bene e restare utilizzabile durante gli interventi.

PROGRAMMAZIONE

Facciate, pavimenti e finiture richiedono fasi, accessi, protezioni e tempi coordinati con l'attività della struttura.

FORNITORI

Materiali e specialisti devono essere scelti considerando disponibilità, durabilità, manutenzione e tempi di approvvigionamento.

CHIUSURA

Il lavoro si conclude quando impianto, edificio e finitura risultano coerenti e verificati insieme.

GESTIRE UNA FACILITY SIGNIFICA TENERE INSIEME SISTEMI TECNICI, EDIFICIO, PERSONE, FORNITORI E CONTINUITÀ DI SERVIZIO.

Se una camera deve tornare operativa, il problema non si divide per mestiere.

Coordino l'intervento come un unico processo: serramenti, porte, cartongesso, tinteggiatura, superfici, finiture e parte impiantistica. Posso affidare le singole attività, controllarle e intervenire personalmente solo quando serve per verificare il metodo o sbloccare una criticità.



Serramento + cartongesso • integrazione lavori.



Porta d'ingresso • sostituzione e finitura.



Stucco spatolato • finitura decorativa.



Parquet • ambiente completato.

OBIETTIVO: CAMERA PRONTA

La manutenzione non termina quando il guasto tecnico è risolto: lo spazio deve tornare sicuro, pulito, funzionale e presentabile.

CONTROLLO QUALITÀ

Quote, allineamenti, superfici, accessibilità e finiture vengono verificati prima della riconsegna.

COORDINAMENTO

Sequenze e mestieri vengono organizzati evitando che serramenti, murature, finiture e impianti si ostacolino.

INTERVENTO DIRETTO

Se serve entro nella lavorazione per dimostrare il metodo o verificare un problema; il mio ruolo resta la gestione del risultato.

Il risultato si vede nei dettagli, ma nasce dalla preparazione corretta.

Intonaci, sottofondi, posa, pavimenti, rivestimenti e tinteggiature richiedono materiali compatibili, corretta preparazione e controllo durante l'esecuzione. Conosco direttamente queste lavorazioni e posso affidarle, coordinarle e verificarle.



Preparazione superfici e supporti.



Posa pavimento • fase di lavoro.



Pavimentazione esterna • prima.



Pavimentazione esterna • dopo.

SUPPORTI

Il risultato dipende da sottofondi e superfici preparati correttamente prima della posa o della tinteggiatura.

MATERIALI

Scelta, reperimento e compatibilità vengono valutati insieme a tempi, disponibilità e manutenzione futura.

POSA E QUALITÀ

Planarità, giunti, allineamenti, protezione e pulizia finale vengono controllati durante l'esecuzione, non soltanto alla fine.

TEMPI / ACCESSI

In hotel e strutture operative pianifico fasi e accessi per limitare indisponibilità di camere, locali e percorsi.

Dal locale vuoto allo spazio finito: coordinare mestieri, dettagli e consegna.

Pareti e cartongesso, pavimenti, illuminazione, finiture, serramenti, arredi tecnici e impianti devono arrivare insieme al risultato. La stessa logica vale per camere, aree comuni e spazi di servizio.



Spazio commerciale • vista generale.



Pareti, illuminazione e finiture.



Area cassa • layout e finitura.



Vetrina e insegna • involucro esterno.

GESTIONE MULTIMESTIERE

Muratori, cartongessisti, elettricisti, posatori, serramentisti e fornitori devono lavorare nella sequenza corretta.

DETTAGLI

Illuminazione, allineamenti, protezioni e finiture determinano la qualità percepita dello spazio completato.

IMPIANTI + EDILE

Elettrico, climatizzazione, pareti, pavimenti, serramenti e finiture vengono coordinati evitando conflitti e rifacimenti.

CONSEGNA

Il lavoro è chiuso quando lo spazio è funzionale, presentabile e pronto per essere utilizzato, non quando ogni singolo mestiere ha finito la propria parte.

CONTATTI PROFESSIONALI

SERGIO MAURIELLO

Technical Maintenance & Operations Manager

sergio.mauriello@outlook.com

+39 327 739 6371

Disponibile a valutare incarichi internazionali in resort, hotel, strutture ricettive, complessi residenziali, strutture sanitarie e organizzazioni complesse, con responsabilità tecnica, operativa e di coordinamento.

TECHNICAL OPERATIONS • MAINTENANCE • PROJECTS • FACILITIES

PORTFOLIO DIGITALE

UN SOLO QR • IT • ES • EN

QR
FINALE

Lo stesso QR sarà presente sull'ultima pagina del portfolio e sul biglietto da visita. Aprirà una pagina pubblica stabile da cui scegliere Italiano / Español / English e consultare la versione aggiornata del dossier. Il codice verrà inserito soltanto dopo la pubblicazione dell'URL definitivo, così potrà restare invariato anche quando i PDF verranno aggiornati.