

JUAN PEDRO GRAMMALDO

CURRICULUM VITAE

Cognome e nome: Juan Pedro Grammaldo
Data di nascita: 31/12/1969
Nazionalità: Italiana
Stato civile: Coniugato con un figlio
Residenza: via Ottaviano Conte di Palombara, 40 (Roma)
Telefono: 06.41.21.88.40 – 347.26.26.353
e - mail: grammaldo@grammaldomazziotti.it
Domicilio: via Francesco Paolo Bonifacio, 56 (Roma)
Professione: Ingegnere
Iscrizione: Ordine degli ingegneri della Provincia di Roma (n° 21688)

Formazione:

1989: Diploma di Geometra presso l'Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri "E. Cenni" di Vallo della Lucania (SA)

1996: Corso di formazione dal titolo: "Progettazione e realizzazione di segnaletica turistica all'interno di un area protetta" organizzato dal Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano

2000: Laurea in Ingegneria per l'Ambiente e il Territorio presso l'Università degli studi di Roma "La Sapienza" (titolo della tesi di laurea: il controllo del dissesto dei versanti con le tecniche dell'ingegneria naturalistica)

Formazione post laurea:

2010: Seminario di studi dal titolo: "Il nuovo procedimento di assegnazione degli appalti pubblici nel recepimento della Direttiva 2007/66/CE" organizzato da IEOPA (Istituto Etico per l'Osservazione e la Promozione degli Appalti)

2009: Corso di formazione dal titolo: "Comunicazione interpersonale ai fini professionali" organizzato dall'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma

2009: Corso di formazione dal titolo: "Linee guida sul procedimento di affidamento degli appalti pubblici" organizzato da IEOPA (Istituto Etico per l'Osservazione e la Promozione degli Appalti)

2009: Seminario di studi dal titolo: "Tecniche di partecipazione agli appalti pubblici e istituto dell'avvalimento" organizzato da IEOPA (Istituto Etico per l'Osservazione e la Promozione degli Appalti)

- 2009:** Giornata formativa dal titolo: “La concertazione pubblico – privato quale fattore di sviluppo nei nuovi modelli di affidamento di appalti pubblici” organizzato da IEOPA (Istituto Etico per l’Osservazione e la Promozione degli Appalti)
- 2007:** Corso di formazione dal titolo: “Riqualificazione e certificazione energetica degli edifici” organizzato dall’Associazione Ingegneri Romani
- 2005:** Corso di specializzazione (400 ore) dal titolo: “Ingegneria Economica e Project Management” organizzato dall’Università degli studi Luigi Bocconi di Milano
- 2004:** Giornata di studio dal titolo: “Due Diligence Immobiliare” organizzato da Somedia
- 2002:** Corso di formazione (110 ore) dal titolo: “Progettazione antincendio” (abilitante ai fini della legge 818/84) organizzato dall’ordine degli architetti di Roma presso l’Istituto Antincendio dei Vigili del Fuoco (Roma)
- 2000:** Corso di formazione (110 ore) dal titolo “Sicurezza nei cantieri edili “ (abilitante ai fini della legge 494/96) organizzato dall’Università degli studi di Roma “La Sapienza”
- 2000:** Giornata di formazione dal titolo: “Tecniche di ingegneria naturalistica” organizzato dal Parco Nazionale del Cilento e Vallo di Diano

Esperienze professionali:

- Dal 2012:** Consulente DEI – Tipografia del Genio Civile – (autore, relatore e docente). Titoli di alcune docenze:
- Modifiche alla disciplina del condominio (legge 220/2012)
 - Corso in Gestione Integrata di Patrimoni Immobiliari (Asset, Property e Facility Management)
- Dal 2008:** Docente e Relatore per enti di formazione, associazioni professionali e aziende. Tra i principali clienti:

- GROMA SrL (Property e Facility management – Building Management)
- FONDAZIONE DEI GEOMETRI DI TORINO
- UNAI (Unione Nazionale Amministratori Immobili)
- ANAIP (unione Nazionale Amministratori Immobili professionisti)
- ACIT
- TEROTEC (Tero - Tecnologia - Associazione Aziende che si occupano di Property e Facility management)
- CNIM (Comitato nazionale Italiano Manutenzione)
- CNA

Titoli di alcune docenze:

- Corso in gestione integrata di patrimoni immobiliari (Asset, Property e Facility Management)
- Tecnica e gestione degli impianti esistenti nei fabbricati
- Sicurezza negli impianti ascensori
- Normativa Cogente sugli impianti elettrici
- Sicurezza degli immobili e pianificazione delle manutenzioni
- Sicurezza nei luoghi di lavoro
- Tecnica delle costruzioni e patologie dei manufatti edilizi
- Il contratti di Appalto (nozioni tecniche)
- Responsabilità civile e penale del proprietario/gestore ai sensi della nuova normativa antincendio (D.P.R. 151/2011)
- Gestione tecnico/manutentiva impianti di riscaldamento

Da dicembre 2014: Membro della Commissione Manutenzione edilizia presso l'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia

Dal 2008 – al 2013: Teaching Partner presso il Master di 1° livello organizzato da TEROTEC con l'università degli studi “La Sapienza” di Roma in “Gestione Integrata di Patrimoni Immobiliari”

Titolo del modulo di docenza:

- Property Management e Principi di Due Diligence Immobiliare

Dal 2006 al 2009: Membro della Commissione Manutenzione presso l'Ordine degli Ingegneri di Roma e Provincia

Dal 2007: Amministratore Unico della società GM Quality SrL (Organismo Notificato, Due Diligence Immobiliare, Certificazioni Energetiche, Sviluppo Immobiliare).
Principali clienti:

- Anas SpA
- Cassa di Previdenza dei Geometri Liberi Professionisti
- Fintecna SpA
- Polaris Sgr
- Groma Srl
- Condomini

Dal 2005:

Managing Director della Società di Ingegneria GRAMMALDO MAZZIOTTI SrL

Principali clienti:

- Cassa di Previdenza dei Geometri Liberi Professionisti
- Cassa di previdenza dei Notai
- Cassa di previdenza dei Ragionieri
- SIAE (Società Italiana Autori Editori)
- Ater Provincia di Roma
- Groma Srl
- Progetto Italia Srl
- Impreme SpA (Sviluppo immobiliare)
- Ulma SpA
- Condomini

Alcuni incarichi svolti:

- Dal 2006: progettazione (preliminare, definitiva, esecutiva) (architettonica, impianti e strutturale) – direzione lavori – coordinamento della sicurezza – responsabile dei lavori - per interventi di realizzazione e manutenzione ordinaria/straordinaria su edifici a destinazione residenziale, uffici e logistica per oltre 30.000.000 di euro. Alcuni esempi di incarichi svolti:
 - Progettazione – direzione lavori – coordinamento della sicurezza – responsabile dei lavori – project management per la realizzazione di due capannoni industriali - una palazzina uffici – opere di urbanizzazione primaria e secondaria (5.300.000 euro costo delle opere) in località Pacciano (Fiano Romano – Roma)
 - Progettazione – direzione lavori – coordinamento della sicurezza – responsabile dei lavori – project management per lo smaltimento amianto dalle coperture dei capannoni industriali (40.000 mq) presso il centro logistico denominato il “Girasole” di Lacchiarella (Milano) di proprietà della Cassa di Previdenza dei Geometri – Cassa di previdenza dei Notai (1.200.000 euro costo delle opere)
 - Progettazione preliminare – project management per promotore project financing (realizzazione caserma dei carabinieri) presso il comune di Ladispoli (Roma) (5.000.000 euro costo delle opere)

- Progettazione esecutiva impianti elettrici presso centro commerciale Appio (Roma) per conto di Impreme SpA (6.000.000 euro costo delle opere)
- Progettazione esecutiva impianti elettrici e domotica presso Rione Rinascimento (900 unità immobiliari) per conto di Impreme SpA
- Dal 2006: redazione tabelle millesimali e regolamenti di condominio per oltre 200 edifici a destinazione residenziale
- Dal 2006: redazione regolarizzazioni catastali e urbanistiche per oltre 300 unità immobiliari. Alcuni esempi di incarichi svolti:
 - Regolarizzazione catastale del fabbricato sito in via Lenin, 2 (Anguillara) di proprietà dell'Ater della Provincia di Roma
- Dal 2006: redazione pratiche di prevenzione incendi (centrali termiche, autorimesse, scuole, uffici, gruppi elettrogeni, ecc.) per oltre 500 attività. Alcuni esempi di incarichi svolti:
 - Redazione certificato di prevenzione incendi per edificio scolastico (scuola dell'infanzia, elementari e medie) di 2.500 alunni sita in Roma (via Santa Costanza)
 - Redazione certificato di prevenzione incendi per palazzina uffici (800 persone) centro commerciale e autorimessa sita in Sesto Fiorentino (FI)
 - Redazione certificato di prevenzione incendi per albergo di 100 stanze sito in Rocca di Papa (Roma)
 - Redazione certificato di prevenzione incendi per autorimessa mercato di Villa Gordiani (Roma)
- Dal 2006: redazione Attestati di Certificazione Energetica per oltre 2.000 unità immobiliari. Alcuni esempi di incarichi svolti:
 - Redazione ACE per Impreme SpA presso Rione Rinascimento (900 unità immobiliari)
 - Redazione ACE per gli immobili (destinazione uffici) di proprietà della SIAE (Società Italiana Autori Editori) finalizzati al conferimento degli stessi ad un fondo immobiliare
- Dal 2006: redazione studi di fattibilità finalizzati all'efficientamento/contenimento energetico (con calcolo del break even point) per circa 50 edifici a destinazione residenziale e uffici. Alcuni incarichi svolti:

- Redazione studi di fattibilità per contenimento dei consumi energetici presso alcuni immobili a destinazione residenziale (siti in Roma) di proprietà di un fondo immobiliare di Polaris Sgr
- Redazione studio di fattibilità per contenimento consumi energetici per fabbricato destinazione uffici sito in Roma (piazza Colonna) di proprietà della Cassa di Previdenza dei Geometri Liberi Professionisti (CIPAG)
- Dal 2006: redazione Piani di Manutenzione Ordinaria e programmata per circa 250 edifici a destinazione residenziale e uffici
- 2006 - 2008: redazione Fascicoli del Fabbricato (verifica tecnico – catastale – urbanistica – geologica – agroforestale) del patrimonio immobiliare ERP (edilizia residenziale pubblica) del Comune di Roma (oltre 100 immobili)
- 2006 - 2008: redazione Fascicoli del Fabbricato (verifica tecnico – catastale – urbanistica – geologica – agroforestale) per oltre 200 condomini
- Dal 2006: Consulente Ufficio Gare società Groma Srl (società con socio unico Cassa di Previdenza dei Geometri Liberi professionisti). In particolare vengono redatti:
 - progetti (architettonici e impiantistici)
 - studi di fattibilità tecnico/economica
 - documentazione amministrativa
- Dal 2006: Consulente Ufficio Gare per diverse società del settore edile/impianti. In particolare vengono redatti:
 - Progetti (architettonici e impiantistici)
 - studi di fattibilità tecnico/economica
 - documentazione amministrativa
- 2007: redazione censimento (rilievo completo e calcolo superfici) sede del Ministero del Tesoro (MEF) (circa 50.000 mq)
- 2007: redazione censimento (rilievo completo e calcolo superfici) sede del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali
- 2006 – 2011: redazione Due Diligence (rilievo completo, regolarizzazione catastale, redazione tabelle millesimali e regolamenti di condominio) per circa 50 edifici a destinazione residenziale e uffici (Operazione di Cartolarizzazione SCIP 2)

- 2009 – 2012: redazione Due Diligence (rilievo completo, regolarizzazione catastale, redazione attestati di certificazione energetica, regolarizzazione urbanistiche per conferimento del patrimonio immobiliare (residenziale, uffici, logistico e industriale) della Cassa di Previdenza dei Geometri Liberi professionisti (CIPAG) in un Fondo Immobiliare (fondo previdenza) (valore stimato del patrimonio immobiliare 500,00 milioni di Euro)
- 2012: redazione DIRI (con rilievo e verifiche strumentali) impianto elettrico sede Fintecna S.p.A. di via Molise, 2 (circa 7.000 mq)
- 2012: redazione DUVRI (documento unico valutazione interferenze) e DVR (documento valutazione dei rischi) per tutti gli immobili di proprietà della Cassa di Previdenza dei geometri Liberi professionisti (CIPAG)
- 2012: redazione DUVRI (documento unico valutazione rischi e interferenze) e DVR (documento valutazione dei rischi) per tutti gli immobili (destinazione residenziali, uffici, logistica e commerciale) di proprietà del fondo immobiliare (Fondo Pensione) in gestione dalla Polaris Sgr
- 2012: redazione DUVRI e DVR (documento valutazione dei rischi) (documento unico valutazione rischi e interferenze) per circa 500 condomini (destinazione residenziale)
- 2012: Due Diligence tecnico/documentale e stima delle opere da ultimare del complesso edilizio sito a Roma, denominato Eurosky Office Tower (BNP Paribas per conto della Provincia di Roma)

2004 – 2008:

Iscritto all'albo dei CTU presso il Tribunale Civile di Vallo della Lucania

2002 – 2005:

Project Manager presso la società di servizi immobiliari Romeo Gestioni S.p.A. Tra gli incarichi svolti:

- 2002 – 2005: Responsabile Area Tecnico - Manutentiva (gestione integrata patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica – ERP – di proprietà del comune di Roma – 23.000 unità immobiliari). Nello specifico l'incarico prevedeva:
 - Redazione Piani di Manutenzione Straordinaria Patrimonio ERP, di concerto con il Dipartimento Patrimonio e Casa del Comune di Roma, Dipartimento Lavori Pubblici del Comune di Roma e i vari Municipi interessati
 - Gestione e Rendicontazione (tecnico – estimativa) (al Dipartimento Patrimonio e Casa e ai vari municipi) degli

interventi di Manutenzione su Guasto (edilizia e impiantistica) (circa 15.000/anno) eseguiti sul patrimonio immobiliare ERP

- RUP (Responsabile Unico del Procedimento) per gli interventi di manutenzione straordinaria (selezionati dai piani di manutenzione straordinaria di concerto con il committente) eseguiti sul patrimonio immobiliare ERP del comune di Roma (6.000.000 euro di opere gestite dal 2003 al 2005)
 - Monitoraggio stato Manutentivo patrimonio immobiliare ERP (dal 2003 al 2005)
 - Realizzazione e gestione uffici distaccati sul territorio per ricevimento utenza (Tor Bella Monaca – Ostia – via Palombini)
- 2003 – 2005: Site Manager sede di Roma della Romeo Gestioni S.p.A.
 - 2004: Progettista per redazione progetto preliminare (bando nazionale contratti di quartiere II) per intervento di riqualificazione urbana quartieri Torre Maura e villa Gordiani (committente il Comune di Roma)
 - 2004: Project Manager per intervento di regolarizzazione catastale unità immobiliari finalizzato all'operazione di cartolarizzazione immobiliare denominata "Campidoglio Finance" (committente Comune di Roma)
 - 2004: Progettista per redazione progetto preliminare (bando nazionale contratti di quartiere II) per intervento di riqualificazione urbana area di edilizia residenziale pubblica (committente il Comune di Pozzuoli)
 - 2003: Project Manager per intervento di riqualificazione urbana dal nome: " il Pane e le Rose" del complesso denominato Piscine di Torre Spaccata (committente Comune di Roma)

Nello svolgimento degli incarichi di cui sopra, dal punto di vista della gestione manageriale, le attività che venivano esperite erano:

- Redazione budget annuale di commessa
- Redazione flash report mensili (sull'andamento delle attività)
- Redazione report semestrale e annuale (sull'andamento delle attività)
- Gestione rapporti con imprese fornitrici di beni e servizi e assegnazione giudizi sul loro operato
- Gestione con il committente (responsabile della conservatoria del comune di Roma – ufficio di staff assessore alla casa del comune di Roma – ufficio di gabinetto del Sindaco di Roma – presidenti e assessori al patrimonio dei vari municipi)

- Gestione del personale di commessa (giudizi, premi di produzione, ecc.)

2000 – 2002: Responsabile Area Fascicolo del Fabbricato presso lo studio tecnico BSA di Roma. Lo svolgimento dell'incarico prevedeva:

- Gestione (organizzazione e coordinamento) attività dei gruppi di lavoro (ingegneri – architetti – geologi – geometri) per la redazione di 2.000 fascicoli del fabbricato per immobili sparsi all'interno dell'area del comune di Roma

Publicazioni:

2012: Autore Manuale sulla Due Diligence Immobiliare (pubblicato dalla DEI – libreria del Genio Civile)

2013: Autore del Prezzario del Condominio (in fase di pubblicazione – aprile 2014 – dalla DEI – libreria del Genio Civile)

2013: Autore di Articoli sul Blog - Il Valutatore Immobiliare -
Tra gli articoli pubblicati:

- Fascicolo Documentale del Condominio
- Conoscere per Acquistare, Conoscere per Gestire, Conoscere per Valorizzare

2014: Autore di Articoli sulla rivista tecnica - Ponte -