



**NORMATEMPO**  
**ITALIA**<sup>®</sup>

ORGANISMO DI ISPEZIONE

# CONTROLLO TECNICO DELLE COSTRUZIONI



**NORMATEMPO ITALIA** è un “Organismo di Ispezione” di terza parte indipendente (Tipo A), accreditato da ACCREDIA (Ente di accreditamento organismi di certificazione e di ispezione) ai sensi della norma europea UNI CEI EN ISO/IEC 17020 (ex UNI CEI EN 45004) per le ispezioni tecniche, economiche e finanziarie nei seguenti settori: costruzioni edili, opere di ingegneria civile in generale ed impiantistica connessa in particolare per le ispezioni sulla esecuzione delle opere (a fronte della Norma UNI 10721: “servizio di controllo tecnico per le nuove costruzioni” delle leggi applicabili e dei capitolati della committenza).

**NORMATEMPO ITALIA** è altresì accreditata ai sensi del Regolamento RT-33 per l'applicazione del “Protocollo ITACA” al fine di verificare, mediante ispezioni, l'effettivo sostegno delle politiche nazionali e regionali per lo sviluppo della sostenibilità ambientale delle costruzioni.



ISP 027E

Membro degli Accordi di Mutuo Riconoscimento EA, IAF e ILAC  
Signatory of EA, IAF and ILAC Mutual Recognition Agreements



# CONTROLLO TECNICO DELLE COSTRUZIONI



## FINALITÀ DEL CONTROLLO TECNICO

L'attività di Controllo Tecnico ha come principale scopo quello di monitorare il processo costruttivo in fase progettuale ed esecutiva per il rilascio delle Polizze Assicurative Decennali Postume sia delle opere pubbliche il cui importo superi l'importo previsto dall'art 103 comma 8 del D. Lgs. 50/2016, che private previste a tutela degli acquirenti degli immobili di nuova costruzione (L. 210/2004 e D. Lgs 122/2005). Il Controllo Tecnico è inoltre finalizzato al rilascio di polizze assicurative volontarie o appositamente previste dai contratti d'appalto.

Il Controllo Tecnico ha il fine di:

- valutare la fattibilità tecnica dell'opera;
- normalizzare il rischio di rovina parziale/totale, di crollo o gravi difetti della struttura;
- normalizzare il rischio di difetti ed errori di realizzazione/posa opera di impermeabilizzazioni, isolamenti termici, pavimentazioni e rivestimenti interni, intonaci e rivestimenti esterni, etc.

## FASIDELCONTROLLOTECHNICO

### 1. Esame della documentazione progettuale Finalizzato all'espletamento delle seguenti verifiche:

- verifica di conformità alle prescrizioni normative;
- verifica di conformità alle specifiche di buona pratica progettuale;
- verifica di conformità alle specifiche del cliente.

Comporta l'emissione dei Verbali di Verifica.

**NORMATEMPO ITALIA ESEGUE SERVIZI DI VERIFICA E ISPEZIONE PER QUALSIASI PROCEDIMENTO DI SOMMA URGENZA; GARANTISCE CELERITÀ, AFFIDABILITÀ E PROFESSIONALITÀ NONCHÉ L'INDIPENDENZA DI TERZA PARTE RICHIESTA PER LEGGE; POSSIEDE UNA COPERTURA ASSICURATIVA A GARANZIA DELLE SUE ATTIVITÀ**

### 2. Controllo in corso d'opera finalizzato all'espletamento delle seguenti verifiche:

- verifica di conformità delle opere eseguite alle prescrizioni di progetto;
- verifica dell'adeguatezza dei materiali impiegati;
- verifica di conformità delle opere realizzate alle regole di buona pratica esecutiva.

Comporta l'emissione dei Verbali di Controllo in corso d'opera.

### 3. Emissione documentazione finale

A conclusione delle attività di controllo, Normatempo Italia emette il Rapporto di Controllo Finale che sintetizza i risultati delle verifiche. Questo rapporto costituisce un parere finale sulla stabilità, la resistenza meccanica, la durabilità e manutenibilità dell'opera o di parti di essa.

## → LE NORMATIVE



### La normativa: APPALTI PUBBLICI

La copertura assicurativa indennitaria decennale è obbligatoria, secondo lo Schema Tipo 2.4 - Decr. 123 del 12 marzo 2004 (art.103 comma 9 D.lgs.50/2016), per le opere il cui costo di realizzazione sia uguale o superiore al doppio della soglia comunitaria di cui all'art. 35 del D.lgs.50/2016, ed è finalizzata alla copertura dei rischi di rovina totale o parziale dell'opera, ovvero dei rischi derivanti da gravi difetti costruttivi. La polizza deve contenere la previsione del pagamento dell'indennizzo contrattualmente dovuto in favore del committente non appena questi lo richieda, anche in pendenza dell'accertamento della responsabilità. Il limite di indennizzo della polizza decennale non deve essere inferiore al 20% del valore dell'opera realizzata e non superiore al 40%.

### LA NORMATIVA: APPALTI PRIVATI

Copertura assicurativa decennale prevista dall'art 4 del Dlgs 122/2005 in attuazione della Legge 210/2004, e in riferimento al Dlgs 14/2019 in attuazione della Legge 155/2017

*"Il costruttore è obbligato a contrarre e a consegnare all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e con effetto dalla data di ultimazione dei lavori a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, cui sia tenuto ai sensi dell'articolo 1669 del codice civile, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione".*

La norma si applica quando l'acquirente è persona fisica, chi vende è soggetto giuridico che agisce nell'esercizio di impresa: il diritto matura se l'acquirente stipula un compromesso prima che l'immobile sia agibile (ovvero sia ultimato o comunque in possesso di certificato di agibilità). Se l'acquirente acquista un immobile già ultimato non matura tale diritto. Inoltre il codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza in attuazione della legge 19 ottobre 2017, n. 155 agli articoli 385, 386 387 e 388 tratta nuovamente le GARANZIE IN FAVORE DEGLI ACQUIRENTI DI IMMOBILI DA COSTRUIRE previste dal Dlgs 122 del 2005. In riferimento alla garanzia decennale postuma all'art 387 si evidenzia che la nuova norma si applica ai contratti aventi ad oggetto immobili da costruire per i quali il titolo abilitativo edilizio sia stato richiesto o presentato successivamente alla data di entrata in vigore del decreto stesso (ovvero il 16 marzo 2019); all'art 386 lettera b) 1-bis, sono determinati il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard. Sempre all'art 386 comma 1-ter, si denota che In caso di inadempimento all'obbligo previsto dal comma 1 dell'art 4 del Dlgs 122 del 2005 (ovvero mancato rilascio della polizza prevista), l'acquirente che abbia comunicato al costruttore la propria 'volontà' di recedere dal contratto di cui all'articolo 6 ha diritto di escutere la fideiussione, ed al punto 1-quater, l'atto di trasferimento deve contenere la menzione degli estremi identificativi della polizza assicurativa e della sua conformità' al decreto previsto dal comma 1-bis. All'art 388 comma 1 si evidenzia che i contratti preliminari devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata.

Si evidenzia che recentemente la giurisprudenza fa rientrare nell'art. 1669 anche i danni sulle altre parti dell'immobile (es. Cass. Civ., sez. II, sentenza 12/04/2012 n° 9119 - Cass. civ. sez. II, 4 ottobre 2011, n. 20307 - Cass. civ. sez. II, 6 febbraio 2009, n. 3040 - Cass. civ. sez. II, 28 aprile 2004, n. 8140 - Cass. civ., sez. II, 8 gennaio 2000, n. 117 ecc) tant'è che le compagnie assicurative offrono sul mercato anche garanzie su: **involucro**, ovvero il tamponamento esterno; **impermeabilizzazioni** delle coperture; **pavimenti e rivestimenti interni**; **intonaci e rivestimenti esterni**.

Le coperture assicurative volontarie per lavori privati

Tali polizze vengono sottoscritte poiché previste contrattualmente tra committente e appaltatore con gli stessi contenuti e regole di cui sopra, oppure per lavori relativi a parti comuni di immobili esistenti come nel caso delle polizze "rimpiazzo opere" che riguardano facciate e tetti di edifici esistenti.

## Normatempo Italia Srl

Corso Unione Sovietica 612/3D | 10135 Torino, Italy

T +39 011 0891051 | 011 0263124

info@normatempoitalia.it | www.normatempoitalia.it

PEC: normatempoitalia@cert.dag.it

