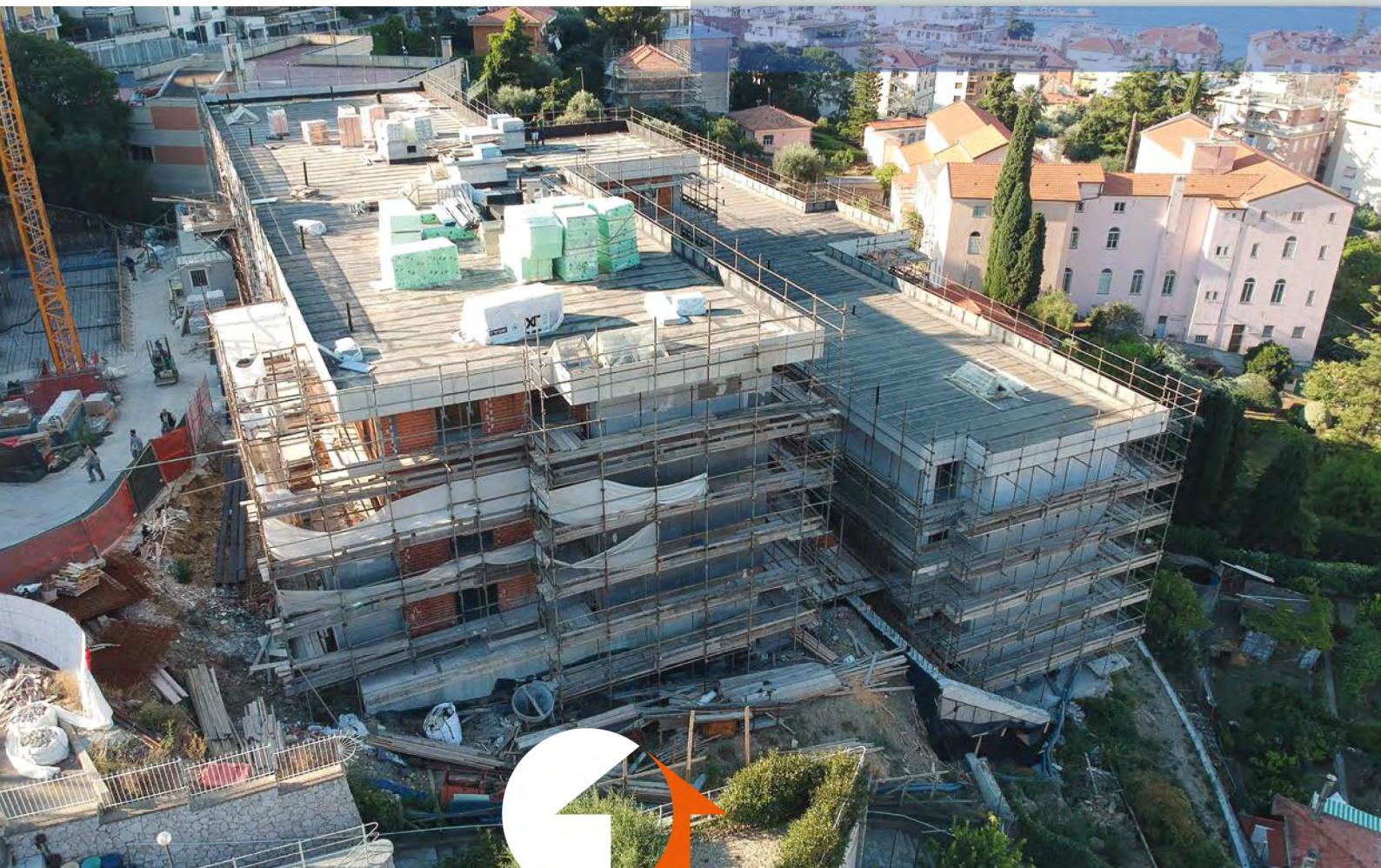




# CONTROLLO TECNICO DELLE COSTRUZIONI



**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).



# 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.

## FASI DEL CONTROLLO TECNICO

### 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. tà dell'opera o di parti di essa.

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 manutenibili

### → 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 D.Lgs.122/2005 in attuazione della Legge 210/2004, e in riferimento al D.Lgs. 14/2019 in attuazione della Legge 155/2017 e decreto 154 del 20 luglio 2022 ovvero TAIC (tutela acquirenti immobili da costruire) "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. Il 14 febbraio 2019 viene pubblicato in GU il D.Lgs 14 del 12 gennaio 2019 (Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza) in attuazione della legge 155 del 19 ottobre 2017 ove la parte terza all'art 385 e successivi vi sono le modifiche al D.Lgs 122/2005 (in particolare l'art 386 riporta le modifiche all'art 4 relativo alle polizze assicurative e al comma 1bis il Ministro della Giustizia e il Ministro dell'Economia e delle Finanze determinano il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e relativo modelli standard da adottarsi entro 90 giorni dalla data di entrata in vigore della citata disposizione. Il 20 luglio 2022 il Ministero dello Sviluppo Economico ha emanato il Decreto 154 ovvero il Regolamento recante il contenuto e le caratteristiche della polizza di assicurazione e il relativo modello standard, ai sensi dell'art 4 del D.Lgs 20 giugno 2005 n.122 e smi come da D.Lgs 14 del 2019 (GU n.247 del 21-10-2022, entrata in vigore il 5-11-2022). Il decreto si compone di tre articoli recanti il modello standard (allegato A), la scheda tecnica (allegato B) e l'attestazione di conformità della polizza assicurativa (allegato C). dello standard di Polizza Postuma Decennale si applica nell'ambito del TAIC a tutti i cantieri con permesso di costruire rilasciato dopo il 5 novembre 2022. Tra le condizioni essenziali per l'operatività della garanzia assicurativa (art 3 pag 7 dell'allegato A) vi è anche che siano stati eseguiti con esito favorevole dal Controllore Tecnico i rapporti di ispezione. Qualora non sia rispettata anche una sola delle condizioni susepste, la garanzia assicurativa non è operante a favore del Contraente, ferma restando l'operatività della garanzia a favore del beneficiario. La corrispondenza della Polizza Postuma Decennale (sottoscritta dal contraente) al testo ministeriale è attestata dall'Allegato C - Attestazione di Conformità da consegnare al notaio per gli atti di compravendita. L'attestazione di conformità è sottoscritta dal contraente e dalla Compagnia Assicurativa e riporta anche i dati dell'Organismo di Ispezione. Esistono anche polizze assicurative non obbligatorie, previste contrattualmente tra committente ed appaltatore che prevedono contenuti specifici.

#### 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

