

## Il Controllo Tecnico in corso d'opera ai fini dell'emissione della Polizza Decennale Postuma Indennitaria

La **legge 210 del 2 agosto 2004** e il relativo **Decreto Legislativo 122 del 20 giugno 2005** hanno previsto nuovi obblighi a carico del Costruttore all'atto della stipula del contratto di compravendita. Tra questi obblighi vi è anche la stipula di una **Polizza Decennale Postuma Indennitaria che copra i danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, derivanti da rovina totale o parziale, per gravi difetti costruttivi o per vizio del suolo**, che intervengano nei 10 anni successivi alla stipula del contratto di compravendita (art. 4 della legge 210 del 2 agosto 2004), ai sensi dell'art. 1669 del codice civile.



**Tale Polizza viene rilasciata dalle Compagnie di assicurazione a fronte di un Controllo Tecnico del progetto e dell'opera in corso di esecuzione, effettuato con esito positivo da un Organismo di Ispezione accreditato** ai sensi della norma Uni Cei En Iso 17020 che specifica i requisiti per la competenza degli organismi che effettuano ispezioni e per l'imparzialità e coerenza delle loro attività d'ispezione.

La normativa di riferimento per l'esecuzione del Controllo Tecnico è la Uni 10721 (settembre 2012), che definisce l'attività di controllo ed i criteri generali concernenti l'affidamento di tale servizio, nel contesto delle attività

dell'industria delle costruzioni, con particolare riferimento agli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione/riqualificazione degli edifici e delle infrastrutture.

Nel corso degli anni il mercato ha acquisito la consapevolezza che tale attività, soprattutto quando si svolge in progress con l'andamento dei lavori, offre al costruttore ed alle società immobiliari alcuni concreti vantaggi, quali:

- una maggiore garanzia sui livelli di sicurezza strutturale;
- una maggiore affidabilità dei componenti l'organismo edilizio;
- la minimizzazione dei costi di manutenzione e gestione;
- la minimizzazione dei costi diretti e indiretti dovuti al mancato utilizzo del bene;
- il mantenimento nel tempo del valore immobiliare;
- la riduzione del contenzioso.

**Il Controllo Tecnico, finalizzato quindi non solo all'emissione di un parere tecnico delle costruzioni per il successivo rilascio della Polizza Assicurativa**, si articola in

due fasi che possono essere consecutive o contemporanee, una relativa alla verifica del progetto e l'altra al controllo delle opere in corso di esecuzione. Esso si pone l'obiettivo di ridurre i rischi derivanti dalla non corretta progettazione ed esecuzione dell'opera attraverso:

- la verifica della conformità del progetto alle normative applicabili ed alle regole di buona tecnica costruttiva;
- la verifica della conformità dell'esecuzione delle opere ai documenti di progetto;
- la verifica di corrispondenza delle metodologie impiegate durante l'esecuzione alle norme di buona tecnica;
- il rilievo degli eventuali rischi che possono derivare da una cattiva esecuzione;
- il controllo, a campione, delle risultanze delle prove a carico dell'Impresa esecutrice, disposte dalla Direzione Lavori, dal Collaudatore, o comunque previste contrattualmente;
- la verifica dell'adeguatezza dei materiali impiegati.



La pianificazione dell'attività di controllo viene fatta sulla base delle specificità e criticità del progetto e del cantiere. Tale attività viene svolta in parallelo alle fasi di progettazione e realizzazione delle opere basandosi su di un'azione di verifica "in progress" della documentazione di progetto. Nella prima fase viene svolto il controllo di conformità dei documenti progettuali alle normative applicabili ed alle regole della buona pratica progettuale, prendendo in considerazione anche la durabilità e manutenibilità degli elementi oggetto del controllo (strutture, impermeabilizzazioni, involucro, rivestimenti, ecc.). Nella seconda fase, invece, si verifica la conformità delle opere alle prescrizioni di progetto, l'adeguatezza dei materiali impiegati e la conformità delle opere alle regole di buona esecuzione.

### ➤ IL CONTROLLO DEL PROGETTO

Per quanto riguarda la verifica dei documenti progettuali, si esprime un parere sull'affidabilità delle soluzioni tecniche previste in progetto. A tale scopo sono verificati integralmente i dimensionamenti relativi ai vari elementi strutturali fondamentali e critici che influenzano la solidità strutturale delle singole opere componenti l'intero intervento, nonché per le ulteriori parti dell'edificio che possono presentare gravi difetti il controllo viene espletato mediante campionatura sulla base dei seguenti criteri:

- ripetitività degli elementi e delle soluzioni assunte;
- difficoltà nella costruzione degli elementi, con conseguente elevato rischio di errori di realizzazione;
- elementi più sollecitati dai carichi statici, dinamici e ciclici previsti;
- elementi esposti ad un maggiore rischio di instabilità globale secondo le proprie caratteristiche tecnico funzionali;
- esposizione gravosa della parte agli agenti, con elevato rischio di degrado;
- gravità dei danni in seguito al degrado della parte.

### ➤ L'ATTIVITÀ SVOLTA IN CANTIERE

Vengono programmati i controlli in stretta collaborazione con il Cliente, la Direzione Lavori, ed eventualmente il Progettista, in relazione allo stato d'avanzamento dei lavori, alla criticità delle lavorazioni e della conseguente frequenza dei controlli da effettuare; tale programmazione trova riscontro documentale nel piano dei controlli, che riporta le verifiche da effettuare e le relative tempistiche. In cantiere si effettuano verifiche documentali relative al piano della qualità dell'Impresa, alla prequalifica dei materiali e dei processi produttivi, agli ordini d'acquisto, alle registrazioni dei controlli in accettazione, al giornale dei lavori, ecc. Sono esaminate le frequenze e gli esiti dei prelievi dei materiali, nonché gli atti di collaudo. Nelle opere in cemento armato viene verificata a campione la disposizione dell'armatura, si presenzia ai getti in opera delle parti critiche dell'edificio, verificando, per quanto già eseguito, l'esistenza di segregazioni e vespai, di zone carenti di copriferro, evidenziando le necessarie azioni correttive da parte dell'Impresa. Per quanto riguarda gli intonaci, i rivestimenti e le impermeabilizzazioni, si verifica se la posa è stata eseguita a regola d'arte (materiali, spessori, pendenze, giunti, raccordi, condizioni dei supporti, tecnologie esecutive, ecc.). Durante il controllo in corso d'opera si effettuano verifiche dimensionali degli elementi realizzati, verifiche della presenza di difetti o fessurazioni e dell'accettabilità o meno di eventuali deformazioni.

### ➤ LA DOCUMENTAZIONE EMESSA

A conclusione di ogni visita viene rilasciato in cantiere un **verbale di visita** sul quale viene trascritta una breve descrizione dell'avanzamento delle opere e delle eventuali criticità/aree di rischio per le quali sono da attendersi immediate azioni correttive da parte dell'Impresa. I contenuti del verbale vengono quindi ripresi ed



approfonditi nel rapporto di ispezione con riferimento puntuale alla visita effettuata e nel quale sono eventualmente riportate le azioni correttive predisposte dall'Impresa per la risoluzione delle non conformità riscontrate nella visita precedente.

L'attività di verifica, svolta sia sulla documentazione progettuale che in corso d'opera, viene riportata e descritta in più **rapporti di ispezione intermedi** atti a fornire, attraverso l'analisi delle opere in fase di realizzazione, una puntuale valutazione in merito alla eventuale presenza di criticità non risolte e quindi di aree di rischio.

Anche in questa fase, le criticità possono essere evidenziate e documentate sotto forma di non conformità e possono inoltre essere riportate eventuali ulteriori osservazioni non prescrittive. A seguito della segnalazione di non conformità il Committente, il Progettista o i soggetti coinvolti possono formulare le loro controdeduzioni e/o azioni correttive, che saranno oggetto di analisi da parte dell'Organismo di Ispezione, che potrà così pervenire alla risoluzione della non conformità o alla sua conferma. A conclusione di tutte le attività di controllo, viene redatto un **rapporto di ispezione finale** che sintetizza i risultati di tutte le verifiche svolte sia in merito al progetto sia in corso di realizzazione delle opere, con il quale viene fornito al cliente ed agli assicuratori il parere finale sull'assicurabilità dell'intervento in oggetto.



*Ing. Stefano Sudati*

*Responsabile delle attività di Validazione Progetto, Controllo Tecnico e Ispezioni di prodotti, componenti e servizi per le costruzioni di ICMQ S.p.A.*