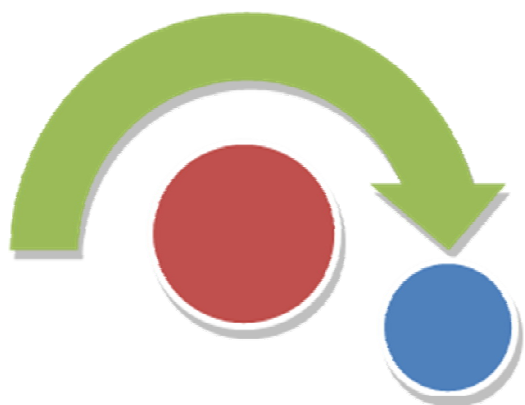


**Cominciate col fare ciò che è necessario,**  
**poi ciò che è possibile,**  
**e, all'improvviso, . . .**  
**VI SORPRENDERETE A FARE L'IMPOSSIBILE**



**MINERVA srl**

**....cambiare le prospettive**

## **I Servizi del Settore Edilizia**

Verifica e validazione di progetti  
Controllo tecnico in fase di costruzione

Il recente panorama legislativo dei progetti e delle opere pubbliche e private ha introdotto l'obbligatorietà per gli attori dell'edilizia pubblica e privata di provvedere alla verifica di terza parte dei progetti e delle opere realizzate sia per garantirne la corrispondenza alle normative vigenti in fase di progettazione sia per garantire, in fase di realizzazione, la corrispondenza ai capitolati specifici pattuiti tra il committente e il costruttore.

Solo con l'entrata in vigore della Legge 109/94 (Merloni), ora confermata con il D.Lgs 163/2006, è praticamente iniziata la possibilità di ottenere garanzie per la realizzazione di opere edili, in particolare pubbliche.

Mentre, nel settore privato, l'entrata in vigore della legge 210/2004 e del D.Lgs 122/2005 sta creando le condizioni per una rapida e notevole crescita delle richieste di garanzie con polizze decennali postume, rispetto al termine della costruzione dell'opera.

In questo senso la prevenzione dei rischi (tecnici, economici e finanziari, legali) che interessano la produzione nel settore delle costruzioni richiede la pianificazione e l'attivazione di specifiche azioni di controllo che variano in funzione dell'intervento e dei suoi obiettivi, del contesto, delle tecnologie utilizzate nonché della strategia organizzativa adottata.

### La validazione dei progetti

Il Codice dei contratti pubblici, D. Lgs. 163/06 e il Regolamento di attuazione 554/99, dispongono che il Responsabile Unico del Procedimento (RUP) provveda a controllare ed attestare la qualità, la congruità tecnico-economica e la conformità del progetto alla normativa vigente. Specificamente richiede che siano verificate:

- la corrispondenza dei nominativi dei progettisti a quelli titolari dell'affidamento,
- l'esistenza, la chiarezza, la completezza e l'adeguatezza di tutti gli elaborati progettuali previsti dal regolamento (tecnici, grafici, amministrativi, dichiarazioni, autorizzazioni),
- la rispondenza delle scelte progettuali alle esigenze di manutenzione e gestione,
- l'effettuazione della valutazione di impatto ambientale,
- il coordinamento tra le prescrizioni del progetto e le clausole dello schema di contratto e del capitolato speciale d'appalto,
- la verifica della rispondenza di queste ai canoni della legalità.

In questa delicata attività di Verifica e Validazione dei Progetti il RUP può essere supportato da Organismi Ispettivi di controllo regolarmente accreditati secondo la norma UNI EN ISO/IEC 17020.

Per i lavori di importo superiore ai 20 milioni di Euro, l'attività di Verifica e Validazione dei Progetti, può essere invece effettuata solo da questi stessi Organismi Ispettivi di controllo.

## **Il controllo in fase di costruzione**

La legge 210 del 2 agosto 2004, in vigore il 28 agosto dello stesso anno, ha introdotto, anche in Italia, una normativa specifica per la tutela dell'acquirente di immobili. Il provvedimento individua una serie di obblighi e di strumenti normativi con lo scopo di evitare quel triste fenomeno dei fallimenti o delle inadempienze delle imprese costruttrici che, a causa dell'impossibilità di far fronte agli impegni assunti, hanno lasciato a mal partito numerose famiglie italiane, le quali avendo investito denaro, si sono trovate nella situazione di non poter disporre del bene-casa nel modo inizialmente sperato o promessogli.

Alla legge 210 ha fatto seguito il decreto attuativo D.Lgs. 122 del 20 giugno 2005. In sintesi, e volendoci soffermare solo sugli aspetti eminentemente assicurativi, il D.Lgs. 122/2005 (art. 3) pone a carico del costruttore l'obbligo di stipula di una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente e a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni a terzi, ai sensi dell'art. 1669 cod. civ., che derivino da rovina totale o parziale, oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto di costruzione. Detta polizza dovrà essere consegnata all'acquirente all'atto del trasferimento della proprietà e dovrà decorrere dalla data di ultimazione dei lavori. (Assicurazione dell'immobile ai sensi dell'art. 3 della legge 210 del 2 agosto 2004).

Il processo costruttivo, in particolare nelle sue fasi di svolgimento in cantiere, è il momento chiave per la garanzia della reale qualità dell'Opera. Proprio per questo motivo, sono sempre maggiori gli adempimenti ai quali è soggetto il Costruttore, a livello legislativo e contrattuale, ovvero dal proprio Committente/Acquirente. Il fine di questi adempimenti è, infatti, la garanzia della qualità del costruito e la tutela da eventuali danni che l'Opera dovesse subire per difetti intrinseci al processo costruttivo.

In particolare, può essere richiesta al Costruttore la stipula di una polizza assicurativa indennitaria (la Polizza Decennale Postuma) che copra i danni materiali e diretti all'Immobilabile, derivanti da difetti costruttivi o vizio del suolo, che intervengano nei 10 anni successivi alla stipula del contratto di compravendita.

La Polizza Decennale Postuma è obbligatoria per legge per:

- le Opere Pubbliche, il cui Importo Lavori è superiore a 11.8 Milioni di Euro (vedi DLgs.163/06)
- le Opere Private di Edilizia Residenziale (vedi L.210/04 e DLgs.122/05 )

Anche al di là dell'obbligo legislativo, inoltre, sempre più spesso per le Grandi Opere Private, il Committente richiede contrattualmente tali garanzie.

## Quando si interviene

Si interviene nei momenti fondamentali della realizzazione dell'opera, affiancando le imprese di costruzioni che collaborano con i committenti e gli acquirenti per a certificare la qualità delle opere e fornire il necessario supporto specialistico per prevenire e ridurre al minimo gli eventuali possibili guasti o difetti che potrebbero manifestarsi nel corso degli anni successivi alla costruzione.

La linea guida da utilizzare come strumento normativo di riferimento e che definisce i principi e le modalità per lo svolgimento di una corretta ed attendibile attività di controllo nel settore costruzioni è la norma UNI 10721

Standard di riferimento

- D.Lgs 163/2006 - Legge 210/2004 e D.Lgs 122/2005;
- UNI 10721;
- ISO/IEC 17020;
- regolamento Accredia RG-03 per l'accreditamento degli Organismi d'ispezione;
- regolamento Tecnico Accredia RT-07.

## Obiettivi e Vantaggi

Il successo di un intervento edilizio o infrastrutturale dipende dal contributo di tutte le parti che intervengono nel processo e dalla loro efficace integrazione, in particolare:

- dal committente, in primo luogo, che definisce gli obiettivi dell'intervento, le regole del gioco ed i suoi attori, scegliendo gli organismi di progettazione e le imprese di costruzioni da incaricare;

- dai direttori lavori e collaudatori incaricati, che controllano e supervisionano i materiali utilizzati e le lavorazioni in corso, in modo da monitorare le opere da eseguire;
- dalle imprese di costruzione (fornitori principali e loro subappaltatori), nella misura in cui scelgono, in collaborazione con i precedenti, le tecnologie da impiegare, pianificano e programmano l'utilizzo delle risorse a disposizione per la loro realizzazione conforme ai documenti tecnici emessi.

I principali vantaggi derivanti da tale attività sono riassumibili in:

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

### Le specifiche del controllo tecnico

Il Controllo Tecnico è un'attività di ispezione che si svolge durante la realizzazione di Opere edili, o di loro elementi, con l'obiettivo di contribuire alla riduzione dei rischi tecnici e di fornire pareri in merito ai rischi residui. Il Controllo Tecnico può essere finalizzato all'ottenimento della Polizza Decennale Postuma. Lo svolgimento del Controllo Tecnico, infatti, è spesso un requisito essenziale per la concessione della Polizza da parte delle Compagnie di Assicurazione o per la definizione del Premio assicurativo.

Gli obiettivi del Controllo Tecnico sono:

- ✓ Verificare la corretta esecuzione tecnica dell'Opera, ovvero l' assenza di errori o omissioni che possano pregiudicare, in tutto o in parte, la realizzazione/utilizzazione del Bene
- ✓ Verificare la conformità dell'Opera rispetto a documenti di Progetto e delle regole di Buona Tecnica
- ✓ Verificare la conformità dei Materiali utilizzati rispetto alle specifiche tecniche
- ✓ Evidenziare eventuali rischi tecnici conseguenti alle scelte progettuali

In ambito edilizia e infrastrutture, Minerva Srl offre un ventaglio di servizi che abbraccia l'intero ciclo di vita dell'opera: dalla fase di programmazione e progettazione, alla fase di realizzazione (ivi compresi l'appalto e il collaudo) e fino alla fase di gestione e dismissione.

## La metodologia di lavoro

Il Servizio di Controllo Tecnico proposto da Minerva srl, in qualità di servizio di ispezione incaricato da Organismi Ispettivi di controllo regolarmente accreditati secondo la norma UNI EN ISO/IEC 17020, comprende sempre una fase preliminare di Verifica del Progetto. La Verifica si rivela un valido strumento di garanzia per il Costruttore circa la conformità del Progetto che andrà a realizzare ai requisiti cogenti e di buona tecnica. Il Servizio di Controllo tecnico si svolge secondo le seguenti fasi:

- ✓ Pianificazione delle attività: Sulla base delle informazioni disponibili ed a seguito dell'esame del progetto fornito, su cui verrà eseguita una Analisi di rischio volta ad individuare le Opere e le lavorazioni che necessino di maggior controllo (anche con riferimento alle caratteristiche specifiche della Polizza). Emette, quindi, un Piano dei Controlli, che consentirà di pianificare le visite in cantiere in funzione del crono programma corrente dei lavori.
- ✓ Verifica del Progetto in cui viene esaminata la documentazione progettuale a seguito del quale si emette un Rapporto Iniziale di Controllo Tecnico (RICT), inteso a fornire i primi pareri sulla documentazione fornita e/o, eventualmente, a richiedere ulteriore documentazione nonché eventuali chiarimenti. Verrà emesso, qualora necessario, un Rapporto di Esame Documentale (RED), relativo alle successive revisioni / integrazioni del Progetto.
- ✓ Fase di Controllo in Cantiere: Il Controllo è svolto da Tecnoprove attraverso Visite in Cantiere svolte durante la realizzazione delle Opere e finalizzate a:
- ✓ Verifica della conformità dell'esecuzione delle Opere al Progetto e alle regole di Buona Tecnica
- ✓ Verifica della conformità dei materiali alle specifiche tecniche
- ✓ Rilievo degli eventuali rischi che possono derivare da una non corretta esecuzione e/o da eventuali ammaloramenti della struttura e delle Opere soggette a verifica e che, in riferimento alla copertura assicurativa, potrebbero essere causa di eventuali sinistri
- ✓ Formulazione del giudizio finale complessivo sull'assicurabilità delle Opere

Il numero e la tempistica delle Visite in Cantiere sono stabilite sulla base dei momenti focali e delle fasi maggiormente critiche della realizzazione dell'Opera.

Al termine di ogni Visita verrà emesso un Verbale di Ispezione.

Al termine del servizio, viene emesso un Rapporto Finale di Controllo Tecnico (RFCT) che evidenzia la normalizzazione dei rischi e che, nel caso di Controllo Tecnico a fini assicurativi, viene fornito alla Compagnia di Assicurazione che quindi rilascia al Costruttore la Polizza Decennale Postuma.

## Dove trovarci

### Minerva srl

Tel. Fax (+39) 099 400.35.36

Sede Legale  
Via Plinio, 95  
74121 Taranto

Sede Operativa  
Viale Virgilio, 113  
74121 Taranto

Dott. ssa Annamaria Cerino  
**D.O. Area Sistemi di Gestione**  
Mobile + 39 349.07.50.411  
a.cerino@minervaitalia.com

Ing. Fabio Cerino  
**D.O. Area Ingegneria**  
Mobile +39 334.36.01.883  
f.cerino@minervaitalia.com