



Organismo di
Ispezione

PRO ITER

Controllo tecnico in corso d'opera

Monitoraggio rischi CAR/EAR/ALOP e fideiussioni

Attività ispettive e due diligence

Definizione

Il Controllo Tecnico in corso d'opera è una attività ispettiva che si svolge durante la realizzazione di opere, per valutarne la conformità alla normativa applicabile, alle regole di buona tecnica e a eventuali requisiti definiti dal committente.

Il Controllo Tecnico ai fini del rilascio di polizza decennale postuma è effettuato da Organismi di Ispezione di terza parte indipendenti, accreditati.

Obiettivi

Obiettivo del Controllo Tecnico in corso d'opera è la minimizzazione del rischio tecnico residuo assunto da una Compagnia di Assicurazioni mediante la sottoscrizione di una Polizza Decennale Postuma

Riferimenti normativi

UNI 10721 – Servizi di controllo tecnico applicati all'edilizia e alle opere di ingegneria civile

UNI CEI EN ISO/IEC 17020 – Requisiti per il funzionamento di vari tipi di organismi che eseguono ispezioni

Regolamento tecnico **RT-07 ACCREDIA**

Descrizione del servizio

Il Controllo Tecnico in corso d'opera è costituito da un insieme organico e coordinato di attività che si sviluppano in due fasi temporalmente interconnesse:

- Esame del progetto e di documentazione in genere
- Sopralluoghi in corso di esecuzione delle opere

L'analisi del progetto, dei documenti prodotti in fase realizzativa e l'ispezione delle opere vengono effettuate con il "metodo a campione".

Pianificazione del servizio

Viene redatto un Piano di Ispezione che riepiloga oggetto, scopo e organizzazione complessiva del servizio, definendo in particolare le ispezioni da eseguire stabilendo la programmazione temporale dei sopralluoghi in cantiere.

Esame documentale

L'esame documentale è effettuato avendo come riferimento il soddisfacimento dei requisiti di completezza, chiarezza, coerenza, affidabilità e rispondenza ai requisiti della costruzione, di cui alla norma UNI 10721.

Sopralluoghi in cantiere

I sopralluoghi si svolgono prendendo visione di quanto realizzato e/o in fase di realizzazione e sono eseguiti sulle parti visibili ed accessibili al momento dell'intervento dell'Ispettore, che non procede a nessuno smontaggio e/o sondaggio distruttivo.

I sopralluoghi sono condotti al fine di verificare le condizioni di messa in opera, la conformità dei prodotti impiegati e la coerenza dell'opera al progetto e alle disposizioni impartite all'impresa dalla Direzione Lavori, valutando gli aspetti generali che caratterizzano l'andamento dei lavori (avanzamenti, presenza di non conformità, test e collaudi eseguiti, sinistri...).

La polizza decennale postuma

La corretta definizione della polizza decennale postuma è fondamentale affinché vi sia un corretto trasferimento dei rischi in coerenza con le esigenze del cliente. PRO ITER ODI è in grado di supportare il cliente con un servizio personalizzato che può includere anche una valutazione di coerenza della garanzia in relazione alle caratteristiche tecniche dell'opera ed al contesto normativo.

Documenti emessi

- **Rapporto di analisi documentale:** riporta l'esito della verifica di progetto specificando la eventuale presenza di elementi non conformi e gli aspetti più rilevanti da monitorare in corso d'opera;
- **Rapporti di ispezione intermedi:** riportano l'esito dei singoli sopralluoghi in cantiere, comprendendo anche l'esame a campione della documentazione tecnica (certificati materiali, prove, collaudi, ecc.) prodotta durante i lavori;
- **Rapporto finale:** fornisce la sintesi delle attività svolte da PRO ITER ODI durante lo svolgimento del servizio esprimendo il giudizio conclusivo sulla minimizzazione del rischio.

Punti di forza di PRO ITER ODI

- Mix di competenze tecniche ed assicurative mettendo a sistema anche l'ampio know-how del gruppo;
- Esperienza ultra ventennale del personale nel settore dei controlli tecnici e della valutazione di conformità in genere;
- Attenzione al cliente attraverso una struttura flessibile e dedicata per assisterlo al meglio e tempestivamente;
- Piattaforma digitale web-based di interscambio documentale ed archiviazione sicura dei Rapporti emessi.

Definizione

Il servizio consiste nel monitorare in corso d'opera il profilo ed il livello di rischio associato alle specifiche garanzie prestate dalla Compagnia di Assicurazioni.

Obiettivi

Gli obiettivi di minimizzazione e monitoraggio del rischio vengono perseguiti con differenti modalità.

Rischio CAR/EAR

In questo caso è necessario accertare che le opere vengano eseguite attuando una adeguata politica di valutazione e gestione del rischio da parte dei soggetti coinvolti nell'iniziativa.

A ciò si aggiunge la verifica del rispetto delle soggettività di polizza CAR/EAR che la rendano operante in caso di sinistro (ad esempio il rispetto del Tunnel Code of Practice), includendo la possibilità di effettuare testimoniali di stato sulle preesistenze ed in adiacenza dei lavori valutando l'eventuale insorgenza di danni in corso d'opera ed il relativo nesso di causalità con i lavori.

Rischio ALOP

In questo caso è necessario monitorare costantemente l'andamento dei lavori, l'organizzazione del cantiere e la programmazione delle attività esecutive per comprendere, in caso di sinistro, se vi sia la reale possibilità che ciò non abbia ricadute sul termine dei lavori, oppure se vi siano accorgimenti che ne possano limitare le conseguenze in termini di ritardi temporali.

In assenza di sinistri è importante acquisire e rendere disponibile alla Compagnia di Assicurazioni un quadro dello stato di avanzamento delle attività e di eventuali ritardi oggettivi che, in caso di sinistro, ne renderebbero nulle le ricadute sulle garanzie prestate.

Rischio di inadempimento – fideiussioni e cauzioni

In questo caso è necessario monitorare l'andamento di una iniziativa per accertare il corretto adempimento degli obblighi contrattuali minimizzando quindi il rischio di escussione della garanzia.

In ambito immobiliare di applicazione della L. 210/04 e ss.mm.ii., a valle della valutazione iniziale del piano economico-finanziario alla base dell'iniziativa, l'attività consiste nel monitorare il perdurare della sostenibilità economico-finanziaria attraverso la valutazione dei diversi fattori di rischio (incremento dei costi, variazione dei valori di mercato, andamento delle vendite, solidità del soggetto esecutore...) e, genericamente, l'assenza di eventi critici potenzialmente ostativi al regolare andamento dell'iniziativa (es. necessità di introduzione di varianti, ritardi nell'esecuzione dei lavori, sinistri, aggiornamenti normativi, problematiche autorizzative o nei confronti di terzi...).

Punti di forza di PRO ITER ODI

- Mix di competenze tecniche ed assicurative mettendo a sistema anche l'ampio know-how del gruppo;
- Esperienza ultra ventennale del personale nel settore dei controlli tecnici e della valutazione di conformità in genere in campo edile e di infrastrutture complesse;
- Attenzione al cliente attraverso una struttura flessibile e dedicata per assisterlo al meglio e tempestivamente;
- Attitudine alla valutazione del rischio ed al risk management;
- Piattaforma digitale web-based di interscambio documentale ed archiviazione sicura dei Rapporti emessi.

Definizione

Il servizio consiste nella valutazione di conformità di oggetti di varia natura rispetto a requisiti normativi, leggi cogenti, specifiche contrattuali.

Obiettivi

Gli oggetti ispezionati possono essere: prodotti, progetti e piani economici e finanziari, aziende e stabilimenti produttivi, opere ultimate in contesti assicurativi, finanziari, di contenziosi o pre-contenziosi, di sinistri o cause civili... dove l'accertamento della conformità tecnico-normativa e prestazionale e la minimizzazione dei rischi sono gli elementi centrali di cui beneficiano i committenti dei servizi ispettivi.

Queste attività ispettive possono essere effettuate in qualità di Organismo di Ispezione di parte terza indipendente.

Le ispezioni sui **prodotti** valutano le caratteristiche tecniche e/o prestazionali degli stessi e la loro conformità alle specifiche tecniche cogenti e contrattuali.

Le ispezioni sui **progetti**, oltre all'ambito cogente (ai fini della validazione) e volontario (per soggetti provati) possono essere svolte su quesiti specifici e specialistici sia in una fase di concezione dell'opera che precede l'affidamento dei lavori, sia nella fase della costruzione. Ciò comprende l'analisi di varianti o ispezioni ex-post a seguito di sinistri o contenziosi. Queste ispezioni possono riferirsi anche a **piani economici e finanziari**.

Le ispezioni presso **aziende e stabilimenti produttivi** possono avere l'obiettivo di accertare il rispetto di requisiti normativi (es. sicurezza o sistemi di prevenzione incendi) finalizzate all'analisi dei rischi ed alla minimizzazione degli stessi. È possibile valutare il rischio connesso alla solidità strutturale dell'opera, di incendio in relazione all'attività esercitata ed al contenuto, nonché quello inerente gli eventi catastrofali e naturali. Ciò anche considerando lo stato manutentivo delle opere e degli impianti.

Anche la congruità dei valori di polizza a fini assicurativi (somme assicurate, MUR, PML, MFL...) può essere oggetto di valutazione.

Nel settore dell'edilizia e delle infrastrutture è possibile effettuare – a fini assicurativi - ispezioni su opere ultimate (**Due Diligence**) in sostituzione di controlli tecnici in corso d'opera; in questo caso l'attività avviene mediante l'esame visivo del costruito e, ove ritenuto necessario, può essere integrata da indagini non distruttive (es. campagne sclerometriche e son-reb per le strutture in c.a., termografia per gli involucri di edifici, prove strumentali per le impermeabilizzazioni).

In caso di **sinistro** è possibile effettuare valutazioni indipendenti sulle relative cause o sull'entità dei danni, supportando tecnicamente il perito della Compagnia di Assicurazioni del cliente, eventualmente ricoprendo anche il ruolo di terzo perito. L'ispezione può anche configurarsi come verifica di secondo livello dopo la chiusura di un sinistro.

L'oggetto dell'ispezione può anche essere un elemento tecnico-contrattuale non condiviso tra due parti che, pertanto, ha generato una **riserva**, un **contenzioso** o lo sta generando (fase di **pre-contenzioso**), se non già attiva una **causa civile** con o senza accertamento tecnico preventivo.

Punti di forza di PRO ITER ODI

- Mix di competenze tecniche ed assicurative mettendo a sistema anche l'ampio know-how del gruppo;
- Esperienza ultra ventennale del personale nel settore della valutazione di conformità in genere;
- Esperienza di gestione di contenziosi e riserve.
- Competenze nei controlli non distruttivi in ambito edile e strutturale;
- Attenzione al cliente attraverso una struttura flessibile e dedicata per assisterlo al meglio e tempestivamente;



Organismo di
Ispezione

PRO ITER

Via G.B. Sammartini 5 - 20125 Milano MI

Tel: +39 02 6787911 - +39 02 67879174

Email: info@proiter-odi.it

PEC: proiterodi@legalmail.it

Tutti i diritti riservati © 2024 Pro Iter ODI

Nessuna parte di questo documento può essere riprodotto o trasmesso in qualsiasi forma o con qualsiasi mezzo elettronico, meccanico o altro senza l'autorizzazione scritta dei proprietari dei diritti e dell'editore.