



VIDEO-INCONTRO
**LA TUTELA DEGLI ACQUIRENTI PER LA VENDITA DEGLI IMMOBILI DI NUOVA COSTRUZIONE:
IL NUOVO MODELLO STANDARD DI POLIZZA POSTUMA DECENNALE**
17 MAGGIO 2023 - ORE 15.00

ANCE EMILIA
AREA CENTRO: i costruttori
di Bologna, Ferrara e Modena



ARGOMENTI



ASACERT



Decreto ministeriale 154/2022

Cosa cambia

Obbligo di controllo tecnico sotto accreditamento

Organismi Accreditati

Attività ispettiva

Casi Pratici

Controlli ACCREDIA

Collaborazione Controllore - Impresa

Il rapporto di ispezione

ASACERT



ASACERT offre servizi di Ispezione, Certificazione e Valutazione per supportare le aziende, di qualunque settore e dimensione, nella realizzazione di tutte quelle attività di controllo, verifica e stima che richiedono un'elevata expertise tecnica, competenze verticali e strumentazioni all'avanguardia.

Tre le sedi: Milano, Roma e Bari, oltre ad una Sede Operativa a Bologna.



Decreto ministeriale 154/2022

Il modello standard assicurativo, adottato con D.M. n. 154 del 20 luglio 2022 e pubblicato sulla G.U. del 21 ottobre 2022 è stato elaborato dal Ministero dello Sviluppo Economico di concerto con quelli della Giustizia ed Economia e Finanze ed è **entrato in vigore dal 5 novembre 2022**.

Si tratta del modello di polizza decennale che il costruttore è obbligato a contrarre e a consegnare all'acquirente al momento del rogito per le compravendite di immobili "da costruire o in corso di costruzione" (ai sensi del D.lgs.122/2005).

Cosa cambia

Il contratto deve essere conforme al testo standard **allegato A**, che rappresenta il **livello minimo di garanzia a cui non è possibile derogare se non in senso migliorativo**, in analogia al decreto ministeriale 125/2022, che ha introdotto il testo standard per la fideiussione a garanzia degli acquirenti degli immobili da costruire.

Tra le novità il decreto precisa che per assicurare l'operatività della garanzia assicurativa è **necessario che un controllore tecnico effettui con esito positivo le attività ispettive in corso d'opera, documentate nei rapporti di ispezione.**

Obbligatorio il controllo tecnico di organismi di valutazione della conformità

Il **Controllore tecnico** è definito come "l'organismo di Tipo A accreditato incaricato da un Ente designato ai sensi del Regolamento (CE) 765/2008, in conformità alle Norme UNI CEI ISO/IEC 17020 e UNI 10721 per le attività di ispezione, durante la realizzazione degli immobili oggetto della polizza decennale postuma, ai fini della **riduzione dei rischi tecnici**".



Organismi Accreditati

In questo modo, il provvedimento rende di fatto obbligatorio il **Controllo tecnico** eseguito da organismi di valutazione della conformità accreditati da Accredia, l'Ente Unico nazionale di accreditamento designato dal governo ai sensi del Regolamento CE 765/2008.



ATTIVITÀ ISPETTIVA

L'attività ispettiva del Controllore tecnico “riguarderà ciò che è specificato nei documenti contrattuali stipulati dal contraente della Polizza, e attiene sia gli **aspetti progettuali** sia **quelli esecutivi delle opere o di parte di esse**, con relativi costi a carico del costruttore/contraente”.



CASI PRATICI

Episodi realmente accaduti con imprese edili di Bologna, Ferrara e Modena

Episodio 1

Telefonata – Controllore Tecnico abbiamo una necessità *tra 4 giorni abbiamo i rogiti*

Episodio 2

Richiesta – Controllore Tecnico *non è che per velocizzare ci fate la relazione positiva e poi vi mandiamo i documenti?*

Episodio 3

Attività – Il cantiere inizia ed il Controllore Tecnico lo segue nel suo sviluppo passo passo, riceve parte dei documenti ma non tutti, arrivati alla fine *mancano dei documenti per chiudere, vedi episodio 2*

Episodio 4

Il controllore tecnico è un po' pignolo – Seguiamo le normative ACCREDIA vigenti

CONTROLLI ACCREDIA

Il lavoro svolto di controllori tecnici viene sottoposto a verifiche periodiche da parte di Accredia.

Accredia compie verifiche a campione sui controlli tecnici effettuati, se tutto è conforme la verifica si chiude con esito positivo, al contrario, se ci sono inadempienze sopraggiungono richiami.

è prevista la sospensione dell'attività per 6 mesi, dopo il TERZO richiamo.

COLLABORAZIONE **Controllore - Impresa**

Aiutateci ad aiutarvi

Il controllo tecnico deve cominciare la sua attività ad inizio cantiere (e non dopo 3 o 6 mesi), i documenti devono essere forniti regolarmente, per dare corso naturale all'attività ed arrivare a fine lavori con la relazione tecnica completa.

La collaborazione per noi controllori tecnici si esprime anche di fronte a criticità:

- guaina posata male
- documenti non rispondenti al progetto

Ci mettiamo a disposizione dell'impresa per risolvere le non conformità con **competenza** (suggerimenti e consigli) e **pazienza** (aspettiamo prima di ritornare in cantiere che tutte le cose siano a posto).

Il nostro compito è quello di applicare le competenze in modo modo corretto e trasparente nei confronti del cliente.

IL RAPPORTO DI ISPEZIONE

L'Organismo che svolge l'attività di valutazione, rilascia il **rapporto di ispezione**, che attesta la validità delle ispezioni effettuate.

Il rapporto **fotografa le condizioni dell'oggetto ispezionato al momento in cui l'ispezione viene effettuata**, tenendo conto di: regolamenti, norme, determinate specifiche tecniche, schemi di ispezione o contratti del cliente/committente, o rispetto a requisiti generali.



CONSIGLIO: all'atto dell'apertura di un cantiere, attivare il controllo tecnico, con il vostro controllore di fiducia contestualmente all'attivazione delle polizze assicurative.



Grazie per l'attenzione

luciano.vinci@asacert.com

339 2042773

