

## INTRODUZIONE: IL “CODICE DELLA CRISI D’IMPRESA” E GLI OBBLIGHI DEL COSTRUTTORE

(approfondimenti su ALLEGATO 1: vedi pag. 1)

Il **D. Lgs. 14/2019**, cosiddetto “Codice della Crisi d’Impresa”, introduce importanti novità ed obblighi per gli operatori economici nell’ambito dei **contratti di compravendita degli immobili con titoli abilitativi edilizi rilasciati o richiesti a partire dal 16.03.2019**. Tra questi:

- Possibilità da parte dell’acquirente di:
  - **recesso dal contratto preliminare** in caso di assenza di Polizza Decennale Postuma Indennitaria
  - far valere la **nullità relativa del contratto di compravendita** dell’immobile da costruire qualora questo non contenga la Polizza Decennale Postuma Indennitaria
  - **escutere la fideiussione** in caso di mancato rilascio della Polizza Decennale Postuma Indennitaria da parte del costruttore
- conformità della fideiussione ad un **nuovo modello standard** approvato con decreto ministeriale e esclusivamente di **tipo bancario o assicurativo** (non rilasciata da intermediari)
- conformità della **Polizza Decennale Indennitaria ad un nuovo modello standard** con specifica dei contenuti e delle caratteristiche approvato con decreto ministeriale
- indicazione degli **estremi della Polizza Decennale Postuma Indennitaria** all’atto del trasferimento delle proprietà
- **Contratto preliminare stipulato mediante atto pubblico scrittura privata autenticata**

## OGGETTO DELLA PROPOSTA DI COLLABORAZIONE

(approfondimenti su ALLEGATO 2: vedi pag. 2)

Al fine di agevolare le imprese ad ottenere la Polizza Decennale Postuma Indennitaria, la proposta consta nell’offrire, a prezzi appetibili e con ulteriori vantaggi (vedasi a seguire “**Servizi Complementari**”) il servizio di **Controllo Tecnico in fase di Esecuzione** espletato da un **Organismo di Ispezione di Parte Terza (tipo A)** ai sensi della **UNI EN 17020** richiesto obbligatoriamente dalle Compagnie Assicuratrici.

## PCQ: CHI È E LA SUA MISSION

(approfondimenti su ALLEGATO 3: vedi pag. 2)

PCQ opera dal **2000** come **Controllore Tecnico e Organismo di Terza Parte** nelle attività ispettive di cantiere.

- N° cantieri ad oggi certificati: **>550**
- Tipologie di opere certificate: **edili, civili, impianti, infrastrutture**
- Ambiti assicurativi certificati: **strutture, guaine, involucri, rivestimenti interni ed esterni**
- Importi lavori ad oggi certificati: **>1.250.000.000,00 €**

## I VANTAGGI PER LE IMPRESE CHE ADERISCONO ALLA PROPOSTA

(approfondimenti su ALLEGATO 4: vedi pag. 3)

La proposta si configura nei seguenti vantaggi:

<i>...di Contenuto</i>	<i>...economici</i>
✓ Tempi di reattività ed alta professionalità	✓ <b>Scontistica del 20%</b> rispetto alla quotazione da tariffario PCQ basata sull’importo dei lavori
✓ Assistenza continua al Cliente	
✓ Offerta arricchita da servizi complementari	

## SERVIZI COMPLEMENTARI

(approfondimenti su ALLEGATO 5: vedi pag. 4)

PCQ ha una vasta gamma di servizi ulteriori da offrire quali **Verifica del Progetto, Verifiche strumentali**.

Inoltre, PCQ permette di accedere a **prezzi competitivi ai servizi assicurativi alle migliori condizioni di mercato**.



L’art. 1669 del Codice Civile stabilisce che **l’appaltatore è responsabile nei confronti del committente e degli aventi causa per i successivi 10 anni dal compimento dell’opera** per vizio del suolo o per difetto della costruzione, per pericolo di rovina o gravi difetti.

Nell’ambito dei contratti di compravendita di immobili da costruire, l’ordinamento giuridico italiano ha solo in tempi recenti ed in conseguenza al recepimento delle norme comunitarie iniziato a tutelare concretamente il consumatore con il D. Lgs. 122/2005.

Già il **D. Lgs. 122/2005**:

- obbligava il venditore alla stipula di un **contratto di fideiussione** per garantire la restituzione delle somme versate all’acquirente nel caso di fallimento, crisi e insolvenza da parte del venditore insorti prima del trasferimento della proprietà
- introduceva la cosiddetta Polizza Decennale Postuma, un’assicurazione che garantisce il costruttore per vizi o difetti relativi alle strutture per i successivi 10 anni dall’ultimazione dei lavori

A seguire, si riporta una tabella di confronto da cui si evince cosa prevedeva il D. Lgs. 122/2005 e come il D. Lgs. 14/2019 va a modificarlo negli aspetti più salienti di interesse per il costruttore.

<b>D. Lgs. 122/2005</b>	<b>come modifica il D. Lgs. 14/2019</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Art. 3 “Rilascio, contenuto e modalità di escussione della fideiussione”</b> Obbligo alla stipula di un contratto di fideiussione con banca, assicurazione, intermediario finanziario per i casi in cui il costruttore risultasse assoggettato a procedure di esecuzione immobiliare, fallimento, concordato preventivo, amministrazione controllata e liquidazione coatta amministrativa</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gli intermediari finanziari non possono più stipulare contratti di fideiussione</li> <li>▪ La fideiussione perde efficacia solo quando il fideiussore riceve dal costruttore copia del contratto definitivo di trasferimento contenente gli estremi della polizza decennale postuma indennitaria e della sua attestazione di conformità al modello standard</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Art. 4 “Assicurazione dell’immobile”</b> Obbligo del costruttore di fornire garanzia per il risarcimento a seguito di danni materiali e diretti all’immobile tramite stipula di una Polizza Decennale Postuma Indennitaria (rovina totale o parziale, gravi difetti costruttivi, vizio del suolo, difetto della costruzione manifestatisi successivamente alla stipula del contratto di compravendita o dell’atto di assegnazione)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La tutela è ampliata prevedendo la possibilità da parte dell’acquirente di far valere la nullità relativa del contratto definitivo di compravendita dell’immobile da costruire ove questo non contenga la Polizza Decennale Postuma Indennitaria</li> <li>▪ La tutela è ampliata con la possibilità da parte dell’acquirente di escutere la fideiussione e recedere dal contratto in caso di mancato rilascio della Polizza Decennale Postuma Indennitaria</li> <li>▪ Obbligo di indicare nel contratto di trasferimento gli estremi della Polizza Decennale Postuma Indennitaria (il notaio verifica l’indicazione di tali estremi e la conformità della garanzia decennale al modello standard)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Art. 6 “Contenuto del contratto preliminare”</b> Stabilisce gli elementi essenziali da inserire nel contratto allo scopo di tutelare l’acquirente da elementi di debolezza a suo sfavore</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Aggiunge che tale contratto preliminare, o un qualsiasi contratto o atto che abbia come finalità quella del trasferimento non immediato della proprietà o di altro diritto reale su immobile da costruire, deve essere stipulato tramite atto di scrittura pubblica o privata autenticata: maggior controllo di legittimità da parte del notaio (che verifica la effettiva consegna della fideiussione al momento della stipula del contratto preliminare di compravendita e la conformità di questa al modello standard) ed inserimento dei promissari acquirenti tra i creditori privilegiati qualora i problemi dovessero sorgere prima del rogito</li> </ul>

## ALLEGATO 2\_ OGGETTO DELLA PROPOSTA DI COLLABORAZIONE

Come noto, diverse assicurazioni vincolano il rilascio delle Polizze Decennali Postume all'emissione di un report finale con esito positivo redatto da un Controllore Tecnico ai sensi UNI 10720, vale a dire di un soggetto di Terza Parte quale è PCQ.

Tale report, unitamente a quelli intermedi che PCQ redige durante tutta la durata del cantiere, hanno lo scopo di dimostrare che l'impresa opera secondo le buone regole dell'arte ed in conformità al progetto, senza di fatto intralciare l'operato della stessa ma supportandola nelle fasi critiche proprio allo scopo di prevenire problemi.

Ad oggi non è ancora disponibile il modello standard della Polizza Decennale Postuma Indennitaria di cui si parla nel Decreto, tuttavia, non è difficile intuire che le Assicurazioni si muoveranno nella direzione di maggior tutela dei loro capitali: come emerso anche infatti dai confronti tra PCQ e le importanti società di brokeraggio di sua fiducia, si propenderà verso l'obbligo al Controllo Tecnico con estensione dello stesso a tutti i requisiti, non solo alle strutture.

## ALLEGATO 3\_PCQ: CHI È, LA SUA MISSION

L'attività di PCQ inizia nell'anno 2000 come Centro Interuniversitario.

PCQ è da diciannove anni un **Organismo di Ispezione di Tipo A di Terza Parte indipendente**, accreditato secondo la norma **UNI CEI EN ISO/IEC 17020** per i servizi di:

- verifica dei progetti ai fini della validazione ai sensi del D. Lgs 50/16
- controllo tecnico in fase di esecuzione finalizzato anche al rilascio della Polizza Decennale Postuma ai sensi della L. 210/04, del D. Lgs. 122/05 e del D. Lgs. 14/2019

Nel luglio 2007 si ristrutturava come Società Spin-off dell'Università Politecnica delle Marche divenendo PCQ Srl e successivamente amplia il portfolio servizi diventando **Organismo di Certificazione** accreditato ai sensi della **UNI CEI EN ISO/IEC 17021** per fornire Audit e Certificazioni di Sistemi di Gestione Qualità, Ambiente e Sicurezza ad Imprese, Aziende e Studi professionali nel settore delle Costruzioni.

PCQ conta al suo interno uno staff di 15 ingegneri di grande preparazione professionale e capacità operativa su tutto il territorio nazionale ed internazionale.

Opera come **Controllore Tecnico e Organismo di Terza Parte** nelle attività ispettive di cantiere fin dall'inizio, avendo svolto un'**attività pionieristica nel campo delle Verifiche in Cantiere**. Giova ricordare, infatti, che PCQ è stato l'Autore ed il Controllore Tecnico del *marchio CASADOC dell'ANCE*, che aveva anticipato di diversi anni la problematica divenuta poi cogente con l'avvento della L. 210/2004.

PCQ ha rivolto un'attenzione sempre maggiore alle problematiche connesse al Controllo Tecnico finalizzato alla stipula della Polizza Decennale Postuma Indennitaria, ai sensi della L. 210/2004, del D. Lgs. 122/2005 e oggi anche ai sensi del D. Lgs. 14/2019. Ad oggi sono stati certificati **più di 550 cantieri in tutta Italia**, affrontando casi di complesse ristrutturazioni di vecchi edifici dismessi o l'edificazione di nuovi edifici con le più diverse tecnologie strutturali, vasche di contenimento acqua e acquedotti, strade e ponti, certificando tutti gli ambiti assicurativi richiesti (strutture, guaine impermeabilizzanti, involucri, rivestimenti interni ed esterni).

La credibilità acquisita nei confronti dei principali operatori assicurativi consente oggi a PCQ di elaborare per i soci ANCE una **PROPOSTA per servizi di Controllo Tecnico di assoluta qualità e convenienza**, sia in termini economici che in termini di snellimento delle procedure grazie ad una maggiore efficacia nella collaborazione dei soggetti coinvolti.

Avere **PCQ come controllore tecnico di terza parte** vuol dire poter godere dei seguenti vantaggi:

- Garanzia di **qualità del processo costruttivo e del prodotto edilizio nei confronti dell'Assicurazione**
- **Numero di sopralluoghi**, definito già in fase di offerta, **adeguato** a garantire la qualità del servizio espletato
- Definizione di un **piano dei controlli**, di concerto con l'impresa, che tiene conto dei momenti di criticità del cantiere in modo da permettere ai nostri tecnici di affiancare l'impresa in caso di problematiche sotto il profilo tecnico, offrendo supporto e **registrando le modalità virtuose di risoluzione** delle stesse
- **Ispettori interni, qualificati, consolidati e disponibili** su tutto il territorio nazionale ed internazionale
- **Modalità operative** dei nostri ispettori **poco invasive, efficienti e corrette** che non sono un intralcio per l'impresa ma un valore aggiunto
- Produzione di **documentazione fotografica** utile:
  - ➔ In caso di **eventuali contenziosi e/o richieste di perizie**
  - ➔ per **marketing di compravendita**
  - ➔ Per la redazione di **Rapporti d'Ispezione** - redatti dai nostri tecnici ispettori ed esperti tecnici – che si configurano come una **fotografia dei vari step del cantiere** e ne raccontano la storia evolutiva
- Il **Responsabile Tecnico** di PCQ è **membro di tavoli di lavoro in Accredia**, l'ente italiano di Accreditamento, per la revisione dei documenti tecnici di riferimento nel campo dell'ispezione delle opere (controllo in corso di esecuzione finalizzato al rilascio della polizza decennale postuma)
- PCQ è anche **Organismo di Certificazione** per i **Sistema Qualità ISO 9001**- oltre che per i Sistemi Ambiente (ISO 14001), Energia (ISO 50001) e Sicurezza (ISO 45001) – e pertanto conosce bene i meccanismi che regolano il settore e può porsi come riferimento per l'impresa anche in questo ambito garantendo un abbattimento dei costi per l'espletazione di due diversi servizi
- PCQ è **membro attivo di CONFORMA**, l'unica associazione che riunisce a livello nazionale tutti gli Organismi di Certificazione Ispezione Taratura e Prove ai cui tavoli di lavoro partecipa attivamente.

Sul piano economico, in particolare, PCQ S.r.l. adotta i **valori percentuali** riportati a seguire per il controllo di tutti i 5 requisiti (strutture, guaine, involucri, rivestimenti interni ed esterni) allo scopo di definire in via preventiva il compenso che sarà poi soggetto in una seconda fase a **riesame per tenere conto della specificità della commessa, dei costi di trasferta e di ULTERIORI TASSI DI SCONTO APPLICABILI**:

	Compenso da tariffario standard	Compenso per Soci ANCE MARCHE
Importo lavori fino a € 1.500.000,00	3,4 ‰	2,7 ‰
Importo lavori da € 1.500.000,00 a € 3.000.000,00	3,0 ‰	2,4 ‰
Importo lavori da € 3.000.000,00 a € 5.000.000,00	2,2 ‰	1,8 ‰
Importo lavori da € 5.000.000,00 a € 10.000.000,00	2 ‰	1,6 ‰
Importo lavori superiore a € 10.000.000,00	< 1,6 ‰	< 1,3 ‰

Oltre al servizio di Controllo Tecnico, PCQ e i suoi partners sono in grado di fornire i seguenti servizi tecnici complementari con evidenti vantaggi di ordine economico ed efficacia di gestione:

- **Verifica del Progetto in progress:**
  - ➔ N° progetti ad oggi validati: **>700**
  - ➔ Tipologie di opere validate: **ospedali, università, depuratori, strade ed infrastrutture, opere fluviali, caserme**
  - ➔ Ambiti assicurativi certificati: **strutture, guaine, involucri, rivestimenti interni ed esterni**
  - ➔ Importi lavori ad oggi certificati: **>1.800.000.000,00 €**
- **Certificazione e Diagnosi Energetica**
- **Certificazione e Collaudo Acustico**
- **Certificazione Sismica**
- **Controllo della posa in opera degli impianti e delle Certificazioni Impiantistiche ai sensi del D.M. 37/2008**
- **Verifiche strumentali** ed in particolare **diagnostica strutturale, diagnostica sugli involucri**, nonché collaudi delle guaine mediante tecniche particolari tra cui indagini con **gas tracer**

Grazie a PCQ, i soci ANCE possono usufruire anche di vantaggi inerenti ai servizi assicurativi che le fidate società di brokeraggio e le principali compagnie assicurative offrono nell'ambito di tale proposta riguardano:

- **l'ottenimento tutti i tipi di fidejussione** con primarie Compagnie:
  - ✓ richieste nell'Appalto pubblico (fidejussioni provvisorie, fidejussioni definitive, fidejussioni sugli anticipi, fidejussioni rata saldo)
  - ✓ richieste nell'Appalto Privato (fidejussioni per gli oneri di urbanizzazione, fidejussioni sugli anticipi dati dai promissari acquirenti all'Operatore Immobiliare)
- **assistenza alla gara**, in caso di aggiudicazione, per l'emissione di:
  - ✓ CAR (Constructor All Risks)
  - ✓ Postuma decennale in Appalto Pubblico
  - ✓ Postuma decennale indennitaria e relativo controllo tecnico in corso d'opera come richiesto dalle Compagnie per ottemperare al D. Lgs. 14/2019
- ulteriori vantaggi:
  - ✓ **valutazione dei rischi** in fase di assunzione
  - ✓ **estensione di garanzie**
  - ✓ **condizioni di tasso** notevolmente **favorevoli** rispetto ai competitors
  - ✓ tempistiche rapide sia in fase di assunzione che di emissione
  - ✓ **limiti assuntivi molto elevati e franchigie ridotte**
  - ✓ operatori con **elevati rating di solvibilità**

I **vantaggi della Proposta congiunta** dei servizi ispettivi e assicurativi offerti si concretizzano pertanto in:

- **migliore gestione dell'interfaccia** tra controllore tecnico e assicurazione, con semplificazione della comunicazione con il Cliente/impresa (trasmissione Offerte, Rapporti d'Ispezione, ...)
- **unico interlocutore** che garantisce la trasmissione diretta delle informazioni tra Assicurazione e Organismo di Controllo facendo risparmiare tempo al Cliente
- **garanzia di affidabilità** dovuta a costante collaborazione tra ufficio tecnico dell'Assicurazione e personale PCQ, utile soprattutto in caso di problematiche sorte in cantiere
- **diminuzione dei costi complessivi** (polizza + controllore tecnico) dovuti alla riduzione del rischio per presenza PCQ s.r.l., organismo benevisto dalle assicurazioni gestite dalle società di brokeraggio di nostro riferimento