



GUIDA SMANTELLAMENTO · 5 MIN

Checklist smantellamento industriale: passo dopo passo

Checklist per lo smantellamento industriale: 12 passaggi dalla decisione alla consegna dell'area pronta per l'edificazione. Scaricabile in PDF.

1. Decisione strategica e avvio del progetto

Responsabile: Direzione aziendale / consiglio di amministrazione · Tempistica: Avvio del progetto

Prendere la decisione formale di chiudere lo stabilimento. Nominare la direzione di progetto, definire un budget di massima e delimitare le tempistiche. Stabilire una strategia di riservatezza, in particolare nei confronti del personale e dell'opinione pubblica.

2. Rilievo dello stato di fatto e catasto degli edifici

Responsabile: Capo progetto / impresa di smantellamento · Tempistica: Mese 1–2

Redigere un catasto completo degli edifici: tipologie, struttura, anno di costruzione, storia d'uso, tipo di fondazione. Raccogliere la documentazione edilizia, le autorizzazioni e i documenti d'esercizio disponibili.

3. Incaricare l'indagine sulle sostanze pericolose

Responsabile: Committente / perito · Tempistica: Mese 1–3

Incaricare un perito qualificato dell'indagine sulle sostanze pericolose negli edifici. Campionare sistematicamente tutti gli edifici e le parti d'impianto: amianto, fibre minerali artificiali (KMF), IPA, PCB, metalli pesanti, preservanti del legno. Risultato: catasto delle sostanze pericolose come base per la bonifica e la gara d'appalto.

4. Indagine sul suolo e sui siti contaminati

Responsabile: Consulente ambientale / geotecnico · Tempistica: Mese 2–4

Eseguire l'indagine storica (fase I) ed eventualmente l'indagine orientativa (fase II) ai sensi del BBodSchG (legge federale tedesca sulla protezione del suolo). Verificare i piezometri per le acque sotterranee. Risultato: valutazione del sospetto di contaminazione ed eventuale piano di bonifica.

5. Ottenere le autorizzazioni

Responsabile: Capo progetto / progettista delle autorizzazioni · Tempistica: Mese 3–6

Presentare all'autorità competente la notifica di dismissione ai sensi del § 15 BImSchG (legge federale tedesca sulla protezione dalle immissioni). Richiedere il permesso di demolizione secondo il regolamento edilizio del Land. Concordare il piano di smaltimento con l'autorità competente per i rifiuti. Nominare il coordinatore per la sicurezza e la salute (SiGeKo).

6. Piano di smaltimento e computo delle quantità

Responsabile: Impresa di smantellamento / smaltitore · Tempistica: Mese 3–5

Eseguire il computo delle quantità per flussi di materiale. Definire le vie di smaltimento per tutte le tipologie di rifiuto. Assegnare i codici AVV (elenco tedesco dei rifiuti). Stipulare i contratti di smaltimento. Pianificare il tasso di recupero (obiettivo: oltre il 90 %).

7. Gara d'appalto e aggiudicazione

Responsabile: Committente / capo progetto · Tempistica: Mese 4–6

Redigere il capitolato sulla base della perizia sulle sostanze pericolose e del computo delle quantità. Richiedere offerte ad almeno tre imprese di smantellamento qualificate. Verificare referenze, certificazioni (ISO 9001, SCC) e piani di smaltimento. Scegliere il modello contrattuale.

8. Eseguire la bonifica dalle sostanze pericolose

Responsabile: Impresa di bonifica / direzione lavori · Tempistica: Mese 6–9

Eseguire la bonifica dalle sostanze pericolose prima della demolizione. Bonifica dell'amianto secondo TRGS 519, fibre minerali artificiali secondo TRGS 521. Allestire le zone contaminate (zone nere), mantenere la depressione, eseguire le misurazioni di rilascio. Documentazione della bonifica con documentazione fotografica e verbali di misurazione di rilascio.

9. Strip-out e smontaggio

Responsabile: Impresa di smantellamento · Tempistica: Mese 8–11

Smontare le attrezzature tecniche, i mezzi d'esercizio e le installazioni. Individuare e commercializzare le parti d'impianto riutilizzabili. Separare i flussi di materiale. Garantire la messa in sicurezza statica durante lo strip-out.

10. Demolizione selettiva

Responsabile: Impresa di smantellamento / ingegnere strutturista · Tempistica: Mese 10–14

Demolizione controllata della struttura dell'edificio. Separare i materiali per tipologia. Rispettare la statica di demolizione. Attuare misure di abbattimento delle polveri. Monitorare vibrazioni e rumore. Documentazione giornaliera.

11. Bonifica del suolo e riempimento

Responsabile: Impresa di bonifica / consulente ambientale · Tempistica: Mese 12–16

Scavare i terreni contaminati e smaltirli a regola d'arte. Se necessario, avviare la bonifica delle acque sotterranee. Riempimento con materiale controllato secondo la EBV (ordinanza tedesca sui materiali da costruzione sostitutivi). Campionamento a griglia per documentare la bonifica.

12. Documentazione finale e consegna

Responsabile: Capo progetto / committente · Tempistica: Mese 16–18

Redigere la relazione finale con bilanci delle quantità, tassi di recupero e documentazione completa degli adempimenti. Campionamento finale del suolo. Ottenere il collaudo da parte delle autorità e il nulla osta all'utilizzo. Consegna al committente dell'area pronta per l'edificazione.

Domande frequenti

Posso saltare singoli passaggi della checklist?

No. La sequenza è imposta da ragioni tecniche e giuridiche. In particolare, la bonifica dalle sostanze pericolose prima della demolizione è obbligatoria. Saltare dei passaggi può comportare rischi di responsabilità, sanzioni e fermi del cantiere.

Ho bisogno di un capo progetto interno o può occuparsene l'impresa di smantellamento?

Si consiglia di nominare un proprio capo progetto o un project manager esterno. L'impresa di smantellamento ha un proprio interesse economico: una direzione di progetto indipendente tutela gli interessi del committente.

Parliamo del suo progetto

Risposta entro 24 ore nei giorni lavorativi.

info@sbs-rs.de

+49 89 541 960 200 Leggi online: www.sbs-rs.de/rueckbau/ratgeber/checkliste-industrierueckbau