

## **Passante AV di Firenze**

### **Testo informativo per i proprietari delle unità immobiliari interessate alla procedura dei Testimoniali di Stato**

#### **Premessa**

Il progetto del Passante AV di Firenze prevede il passaggio della linea ferroviaria AV/AC in sotterraneo e la realizzazione della Nuova Stazione AV di Belfiore. L'opera consentirà una separazione dei flussi tra i treni regionali e quelli ad alta velocità, aumentando la capacità della rete di superficie a beneficio del traffico locale, ed eliminerà ogni interferenza tra le due differenti tipologie di servizio.

In corrispondenza delle aree interessate dalla realizzazione della nuova linea fra il 2012 e il 2022, sono state già eseguite due campagne di Testimoniali di Stato sugli immobili presenti in superficie, al fine di monitorarne lo stato di conservazione.

#### **Cosa si intende per Testimoniale di Stato**

Il Testimoniale di Stato è una perizia redatta in contraddittorio che attesta lo "stato" di conservazione di un'unità immobiliare, nel periodo antecedente l'avvio di un lavoro o dell'attività di realizzazione di un'opera che, per vicinanza fisica, potrebbe influire sulla sua integrità. Il Testimoniale di Stato viene eseguito, pertanto, prima dell'avvio dei lavori, a garanzia del proprietario che, in caso di danni, si potrà avvalere di un rimborso dei costi di ripristino.

L'aggiudicatario dei lavori del Passante Ferroviario ad Alta Velocità e della Stazione Alta Velocità del Nodo di Firenze è il Consorzio Florentia, il quale ha intrapreso una campagna di aggiornamento dei Testimoniali di Stato. Per tale scopo, il Consorzio Florentia ha affidato l'esecuzione della campagna alla ALCOTEC, società specializzata che esercita il ruolo esecutivo nell'attività di indagine.

#### **Come si esegue un Testimoniale di Stato?**

Il Testimoniale di Stato viene redatto attraverso un sopralluogo nel quale i tecnici della società esecutrice compilano una scheda relativa alla singola unità immobiliare (o a una parte di edificio comune a più unità) al fine di documentare fedelmente lo stato e le condizioni dei luoghi. La scheda comprende:

a) una parte descrittiva (es: materiali edili impiegati nei vari elementi costruttivi tra cui solai, pareti, coperture, ecc.);

b) una parte valutativa, nella quale si annota l'eventuale presenza di rotture più o meno superficiali a livello di intonaco o la presenza di lesioni vere e proprie in murature e/o parti strutturali;

c) una serie di foto a corredo del Testimoniale di Stato che illustra quanto descritto in forma testuale.

La compilazione della scheda viene effettuata direttamente nel corso del sopralluogo e viene sottoscritta dal proprietario dell'immobile, il quale potrà avvalersi di un Tecnico di parte. Nel caso in cui la proprietà non firmi il Testimoniale redatto, il documento sarà comunque consegnato al deposito del Testimoniale presso il Tribunale.

L'esecuzione del rilievo e la compilazione della singola scheda richiedono un tempo complessivo di circa 1 ora.

Per i Testimoniali di Stato già redatti nella campagna del 2021-2022, ma per i quali risulta necessario un aggiornamento (es. perché sono intervenute modifiche a seguito della campagna già eseguita per effetto di eventuali lavori di ristrutturazione o perché non oggetto della campagna di aggiornamento del 2022), occorrerà effettuare un nuovo sopralluogo al fine di verificare l'attuale stato e le condizioni dei luoghi, registrando nella relativa scheda le eventuali difformità riscontrate rispetto a quanto rappresentato dal precedente Testimoniale.

Tale sopralluogo potrà essere eseguito anche per un mero aggiornamento dei testimoniali già redatti/ eseguiti ad ulteriore garanzia del proprietario.

In tutti i casi, gli intestatari delle unità immobiliari o gli amministratori di condominio per le parti comuni, dovranno fornire al tecnico incaricato del sopralluogo una planimetria catastale o comunale

rappresentante lo stato attuale dei luoghi oppure, qualora non ne fossero in possesso, provvedere a restituire compilata e sottoscritta l'apposita delega all'accesso agli atti catastali, che sarà allegata alla lettera di convocazione.

### **Come avvalersi di un tecnico di parte per il Testimoniale di Stato e rimborsi**

Il sopralluogo e la stesura della relativa documentazione del Testimoniale di Stato sono effettuati in contraddittorio con la proprietà, alla presenza di un eventuale tecnico di parte.

La spesa sostenuta per i servizi resi dall'esperto incaricato sarà rimborsata con una somma forfettaria di € 258,23 (euro duecentocinquantotto/23) per ogni Testimoniale di Stato redatto.

Per quanto riguarda le proprietà condominiali, verrà redatto un Testimoniale a parte; i condòmini potranno avvalersi di un tecnico di parte (sempre nel rispetto del massimale di spesa fissato in euro € 258,23).

I bonifici di rimborso delle spese sostenute per la nomina del tecnico di parte saranno eseguiti a seguito delle opportune verifiche ed autorizzazioni.

### **Quali sono le Unità Immobiliari per le quali è previsto un Testimoniale di Stato?**

Gli edifici in cui si trovano le unità immobiliari da sottoporre a Testimoniale di Stato ricadono tutti nell'intorno o nel bacino di potenziale subsidenza dello scavo, lungo il tracciato di circa 7 km delle due gallerie, dalla zona della stazione di Campo di Marte fino alla Stazione Rifredi.

Sul sito web del Comune di Firenze – sezione Ufficio Nodo è possibile consultare l'elenco degli edifici oggetto di Testimoniale di Stato, censiti nel Progetto Esecutivo in quanto potenzialmente interferiti dai lavori di scavo delle gallerie e della Stazione AV.

Si tratta, in totale, di circa 340 edifici potenzialmente interferiti e circa 3.500 unità immobiliari.

### **Dove e quando vengono eseguiti i rilievi?**

Una prima campagna di Testimoniali di Stato è stata effettuata negli anni 2010-2012 dal contraente generale Nodavia, allora incaricato dell'esecuzione dei lavori.

A seguito dell'interruzione dei lavori e del lungo tempo trascorso, RFI, per il tramite della propria società Infrarail, ha aggiornato la campagna di Testimoniali di Stato nel corso del biennio 2021-2022. Nel corso del suddetto aggiornamento non è stato tuttavia possibile (per dinieghi, indisponibilità) aggiornare tutti i Testimoniali di Stato. Rispetto alla totalità prevista di circa 3.500 Testimoniali, è stato possibile procedere ad un aggiornamento per circa il 65% degli stessi.

Anche in ragione di ciò, è stata da poco avviata una nuova campagna di Testimoniali, che interessano prioritariamente gli immobili per i quali non è stato possibile l'aggiornamento nel biennio 2021-2022, con un ordine cronologico che seguirà l'andamento dello scavo lungo il tracciato.

### **Come vengono contattati i proprietari?**

I proprietari delle unità abitative coinvolte nella campagna - o gli amministratori per le parti comuni - vengono progressivamente contattati tramite posta raccomandata dal Consorzio Florentia.

La lettera di convocazione conterrà tutte le indicazioni utili ad organizzare la visita dei tecnici di Alcotec/Consorzio Florentia.

Inoltre, nel caso in cui durante la visita del tecnico sia assente il proprietario ma sia presente un affittuario e/o un incaricato, quest'ultimo dovrà avere una delega formale a rappresentarlo. In mancanza della delega, non sarà possibile redigere il Testimoniale di Stato.

### **Perché eseguire un nuovo Testimoniale di Stato su un'unità immobiliare già analizzata negli anni scorsi?**

In corrispondenza delle aree interessate dalla realizzazione della nuova linea fra il 2012 e il 2022, sono già state eseguite due campagne di Testimoniali di Stato sugli immobili presenti in superficie, al fine di monitorarne lo stato di conservazione. Con la ripresa dei lavori di scavo, è stata da poco avviata una nuova campagna sulle unità immobiliari non analizzate, nonché una verifica delle indagini già svolte al fine di individuare le unità immobiliari per le quali risulterà necessario un aggiornamento.

La nuova campagna mira prioritariamente ad analizzare gli immobili per i quali non è stato possibile eseguire il testimoniale nel 2021-2022 e quelli per i quali, rispetto al suddetto biennio, possono

essere intervenuti ulteriori elementi (es. cambio di proprietà, danni per motivi diversi, ovvero ristrutturazioni) che possano aver alterato lo stato dei luoghi rispetto a quanto precedentemente dichiarato.

**A chi ci si può rivolgere per avere ulteriori informazioni sui Testimoniali di Stato?**

Tutte le informazioni relative al progetto e alla campagna di rilievi nelle unità immobiliari interessate sono disponibili sul sito web del Comune di Firenze all'interno della sezione Ufficio Nodo. Inoltre, è possibile richiedere informazioni specifiche presso l'infopoint situato in via Circondaria 32, aperto nelle giornate di martedì (10.30 - 13.30) e giovedì (14.00 - 17.00) o scrivendo una e-mail all'indirizzo: [infopoint.firenze@rfi.it](mailto:infopoint.firenze@rfi.it)