

PROTOCOLLO D'INTESA

fra il Comune di Firenze, l'Osservatorio Ambientale Alta Velocità Nodo di Firenze, l'Ordine degli Architetti, l'Ordine degli Ingegneri, il Collegio dei Geometri, il Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Firenze, oltre a ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari), Confedilizia, Registro Amministratori Immobiliari di Confedilizia e Gesticond

PER LA STANDARDIZZAZIONE DELLE PROCEDURE E LA DEFINIZIONE DI PARCELLE AGEVOLATE PER LE ATTIVITA' DI REDAZIONE DEI TESTIMONIALI DI STATO DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PRIVATO DA EFFETTUARSI IN RELAZIONE AD I LAVORI DI REALIZZAZIONE DEL SOTTOATTRAVERSAMENTO ALTA VELOCITA' DI FIRENZE.

Premesso che nell'ambito del Progetto di sottoattraversamento Alta Velocità della città di Firenze è prevista una attività di redazione di testimoniali di stato a cura e spese dei realizzatori dell'opera di alcuni edifici appositamente censiti e classificati sulla base di un modello previsionale di influenza ma che è volontà dell'Amministrazione comunale e dell'Osservatorio ambientale Nodo Alta Velocità di Firenze consentire a prezzi calmierati e secondo procedure standardizzate anche ai cittadini che pur non essendo interessati direttamente dai lavori e quindi sottoposti all'attività di cui sopra ne hanno la volontà, di effettuare una ricognizione preventiva sui propri immobili.

Ritenuto che gli Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri ed i Collegi professionali dei Geometri e dei Periti Industriali della Provincia di Firenze, siano organi di rappresentanza professionale delle categorie di tecnici che hanno le competenze per l'espletamento delle prestazioni professionali connesse alla redazione di testimoniali di stato di edifici e strutture e che pertanto nell'ambito degli accordi di cui al presente protocollo possano utilmente svolgere la propria attività di indirizzo e di tutela della professione soprattutto al fine di:

- standardizzare le attività dei professionisti incaricati anche allo scopo di favorire l'ottimizzazione delle risorse in campo e migliorare l'efficienza e l'efficacia tecnica dei prodotti redatti nell'ambito dell'attività suddetta secondo i modi ed i termini dell'allegato tecnico al presente protocollo;
- individuare, rispetto all'attività di cui sopra, soluzioni tariffarie idonee per il giusto compenso delle prestazioni rese in tale genere di lavori;
- segnalare i nominativi dei propri iscritti che aderiranno ai termini tecnici e tariffari stabiliti nell'ambito del presente protocollo per l'espletamento dei compiti da affidare, anche al fine di

promuovere e favorire lo sviluppo ed il consolidamento dell'attività professionale dei giovani professionisti;

- convalidare, se richiesto, la notula professionale redatta dal professionista a conclusione dell'incarico con riferimento ai corrispettivi previsti nel Tariffario di massima allegato al presente Protocollo.

Considerato che, per parte loro, il Comune di Firenze e l'Osservatorio Ambientale Alta Velocità nell'ambito delle loro attività di informazione e comunicazione potranno con grande efficacia pubblicizzare i contenuti del presente protocollo al fine di ottenerne la massima diffusione;

Ritenuto opportuno che per agevolare le procedure di protocollo dei testimoniali di stato e conseguentemente vidimarne le date di redazione il Comune potrebbe organizzare luoghi e modi efficaci allo scopo;

S I C O N V I E N E

Che gli Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri ed i Collegi professionali dei Geometri e dei Periti Industriali della Provincia di Firenze svolgano un ruolo di indirizzo verso i propri iscritti attraverso la standardizzazione delle attività da svolgere e degli elaborati da produrre per l'attività oggetto del presente protocollo dando massima diffusione all'elaborato tecnico allegato al presente protocollo e contenente appunto le specifiche di cui sopra;

Che gli stessi Ordini e Collegi diffondano allo stesso modo i contenuti del tariffario compensativo messo a punto e contenuto nel medesimo allegato tecnico al presente protocollo;

Che gli stessi Ordini e Collegi mettano a punto un elenco ad adesione volontaria di iscritti che aderiranno ai contenuti tecnici e tariffari del presente protocollo e che forniscano lo stesso all'Amministrazione Comunale ed all'Osservatorio Alta Velocità nodo di Firenze al fine dell'inserimento dello stesso nei programmi di informazione e comunicazione dei due Enti al fine di garantirne la massima diffusione;

Che il Comune di Firenze metta a disposizione un Ufficio che possa ricevere e protocollare gli elaborati relativi ai testimoniali di stato che saranno redatti;

Che le Associazioni CONFEDILIZIA (Associazioni Proprietà Edilizia) e UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari) in rappresentanza dei Proprietari Immobiliari e le associazioni ANACI sede di Firenze (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), e GESTICOND Firenze e Prato (libera Associazione di Amministratori aderenti a Confedilizia),

Registro Amministratori Immobiliari di CONFEDILIZIA in rappresentanza degli Amministratori Immobiliari dei fabbricati in Condominio si impegneranno invece, ognuno per le proprie competenze e funzioni, a promuovere e divulgare il suddetto Protocollo.

Firenze, 26 Marzo 2008

Per **Comune di Firenze**

Per **Osservatorio Ambientale Alta Velocità Nodo di Firenze**

Per **Ordine degli Architetti della Provincia di Firenze**

Per **Ordine degli Ingegneri della Provincia di Firenze**

Per **Collegio dei Geometri della Provincia di Firenze**

Per **Collegio dei Periti Industriali della Provincia di Firenze**



Per **ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari)**

Per **UPPI (Unione Piccoli Proprietari Immobiliari)**

Per **Confedilizia**

Per **Registro Amministratori Immobiliari di Confedilizia**

Per **Gesticond**

<p>Protocollo</p>	 COMUNE DI FIRENZE ASSESSORATO ALL'URBANISTICA	 <i>Ministero dell'Ambiente e della Tutela del territorio e del mare</i> Osservatorio Ambientale Nodo di Firenze
--------------------------	---	--

**TESTIMONIALE DI STATO FABBRICATO
ALLA DATA DEL**

Il/La sottoscritto/a nato/a a..... il

residente in via

codice fiscale

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

iscritto all'Albo/Ordine Professionale de

con studio professionale in:

(località) via n.....

Cap..... tel. FAX e-mail.....

in qualità di tecnico incaricato dal/dalla

Sig./Sig.ra.....

residente in via

Cap. tel. FAX e-mail.....

quale Legale Rappresentante della ditta

con sede in via

partita IVA

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

cap. tel. FAX e-mail.....

quale proprietario/a avente titolo a seguito di.....

dell'immobile sito in Comune di Firenze

(località) via n° piano.....

identificato al N.C.E.U. Foglio n. mapp. n. sub.

N.C.T. Foglio n..... mapp. n.....

DICHIARA

- che ha effettuato un sopralluogo nell'immobile di cui sopra in data
- che lo stato conservativo statico dell'immobile di cui sopra alla data odierna è quello evidenziato nella documentazione fotografica formante parte integrante delle schede di valutazione dei vani componenti l'immobile stesso;

Allega inoltre la seguente documentazione:

- estratto mappa catastale
- planimetria catastale o altra planimetria aggiornata
- numero schede di valutazione dei vani
- documentazione fotografica completa a colori
- altri allegati:
- altri allegati:
- altri allegati:

DICHIARA ALTRESI'

1. che l'immobile risulta così composto:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....;

2. che l'immobile è ubicato al piano a delle scale, di un fabbricato composto da piani complessivi;

3. che da un esame apparente la struttura portante del fabbricato risulta essere in:

.....
.....
.....;

4. che da un esame apparente la struttura dei solai risulta essere costituita da:

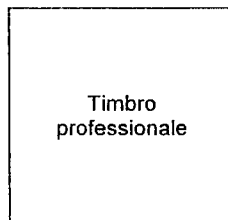
.....
.....
.....

Tutto ciò premesso, il sottoscritto tecnico rilascia in originale il presente elaborato tecnico depositato in copia presso il competente Ufficio del Comune di Firenze, in data e composto da n° pagine complessive compresi gli allegati, a conclusione dell'incarico ricevuto.

Firenze, li

Il Tecnico rilevatore

.....



Redazione di “**testimoniali di stato**” per fabbricati o porzioni di fabbricato in occasione del sottoattraversamento ferroviario di Firenze per l’Alta Velocità Ferroviaria

Il progetto di sottoattraversamento ferroviario di Firenze per la linea AV/AC prevede la realizzazione di una galleria a doppia canna lunga circa 7 km (Castello - Firenze Campo Marte).

Tale tratta di linea ferroviaria attraverserà la città passando indicativamente sotto i viali di circonvallazione, interesserà quindi le aree di sedime di quartieri residenziali e direzionali interesserà inoltre monumenti come la Fortezza da Basso.

Il progetto appaltato prevede la redazione di “**testimoniali di stato**”, con onere a carico del realizzatore, su alcuni edifici definiti come potenzialmente impattabili dai lavori di scavo.

Il Comune di Firenze e l’Osservatorio Ambientale AV Nodo di Firenze hanno però deciso di stipulare un protocollo d’intesa per la redazione di “**testimoniali di stato**”, con Ordini e Collegi Professionali di Architetti, Ingegneri, Geometri e Periti Industriali, anche al di fuori dell’elenco previsto dal progetto, secondo una procedura e con tariffe standardizzate.

Gli Ordini e Collegi, consci del ruolo e della loro funzione sociale, hanno accettato, definendo sia il quadro delle prestazioni minime da dover eseguire per redigere i “testimoniali di stato” che il relativo costo.

Quadro delle prestazioni

- 1) Individuazione catastale dell’immobile sia descrittiva che planimetrica;
- 2) Sopralluogo;
- 3) Ripresa fotografica dei locali dell’unità immobiliare con almeno 4 fotografie a vano;
- 4) Riempimento di una scheda d’analisi su modello predefinito, per l’unità immobiliare con allegate le fotografie e la planimetria dell’immobile analizzato, con indicati i punti di ripresa fotografica;
- 5) Attribuzione alle riprese fotografiche di data certa mediante un apposito ufficio comunale, che riceverà anche copia della documentazione;
- 6) Restituzione dell’elaborato al cliente.

Analisi dei costi ritenuti congrui

E’ stato attribuito un valore della prestazione in funzione dell’ampiezza del fabbricato o porzione da documentare.

Tenendo doverosamente conto che alcune delle attività professionali sopra previste sono sempre costanti e indipendenti dall’ampiezza della porzione immobiliare esaminata, il valore complessivo dell’attività professionale sarà composto dalla sommatoria:

- delle attività fisse e costanti comprendente in ogni caso le attività indipendenti dalle dimensioni del fabbricato da documentare e previste ai punti 1), 2), 5) e 6)
- delle attività che sono funzione dell’ampiezza della porzione immobiliare da documentare riferita alle attività previste ai punti 3) e 4)

Come unità di misura è stato utilizzato il “vano”, inteso come locale indipendentemente dalla sua funzione o abitabilità, esclusi gli accessori se non di dimensioni equiparabili a quelle di un vano abitabile.

Valutazione dei costi delle prestazioni:

a) Quota fissa per le prestazioni di cui ai punti 1), 2), 5) e 6)	€	250,00
b) Quota variabile per le prestazioni di cui ai punti 3), 4), per unità immobiliari fino a 3 (tre) vani	€	280,00
Per ogni vano in più, a vano	€	50,00
Quota variabile per le prestazioni di cui ai punti 3), 4), per parti comuni di edifici in condominio, a pozzo scala e per piano	€	35,00

In caso di incarico cumulativo da parte dell'Amministratore del Condominio per il quale l'accertamento interessi l'intero fabbricato, comprese le parti comuni, sarà applicata una riduzione agli onorari, secondo la seguente scaletta:

- 20% (ventiperceto), per incarichi da condomini formati da 5 a 15 unità immobiliari, comprese le parti comuni del fabbricato;
- 25% (venticinquepercento), per incarichi da condomini formati da 16 a 25 unità immobiliari, comprese le parti comuni del fabbricato;
- 30% (trentapercento), per incarichi da condomini formati da più di 25 unità immobiliari, comprese le parti comuni del fabbricato.

INCARICO PROFESSIONALE PER LA DEFINIZIONE DEL TESTIMONIALE DI STATO IN PREVISIONE DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DEL TRATTO INTERRATO DELLA LINEA AV/AC NEL TRATTO FIORENTINO (CASTELLO – CAMPO DI MARTE)

Il Sottoscritto

Nato a..... il/...../.....

residente a

Vian.....;

C.F.

domiciliato a

Vian..... telefono

in qualità di

incarica

il sig.

Nato a..... il/...../.....

Con studio professionale in via
.....n.....

Tel.....fax.....

mail :@.....

abilitato alla professione in quanto iscritto al

de

Della provincia di con il numero

Alla redazione del Testimoniale di Stato relativamente all' immobile di seguito descritto:

Ubicazione : FIRENZE via/piazza nc.....

Dati catastali : Catasto Fabbricati

Foglio n. Particella/e n.sub.....

Piano.....

Destinazione d'uso

Le parti convengono che il valore della prestazione sarà valutato in base al Protocollo d'Intesa stipulato il giorno 26 Marzo 2008 Da: Comune di Firenze, Osservatorio Ambientale Nodo Alta velocità di Firenze, Ordini professionali degli Architetti, degli Ingegneri ed i Collegi Professionali dei Geometri e dei Periti Industriali , Associazioni Confedilizia, UPPI, ANACI, Registro Amministratori Immobiliari di Confedilizia e Gesticond.