



**COMMISSIONE Estimo e Valutatori Immobiliari  
DEL 04 SETTEMBRE 2018**

**Punto 1) Protocollo intesa geometri – FIAIP per le D.D. edilizie/catastali.**

La Consigliera referente geom. Sala Gabriella aggiorna la Commissione sull'esito positivo dell'incontro avuto il 28/06/18 con il Dott. Maurizio Roversi, Presidente FIAIP Collegio di Brescia; il Consiglio Fiaip-Collegio di Brescia, riunitosi in data 04/07/2018 si è espresso favorevolmente ad approfondire la proposta fatta dai rappresentanti della Commissione Estimo del Collegio in merito ad un protocollo d'intesa per il "fascicolo dell'immobile". Al momento attuale, effettuare tutte le necessarie verifiche sugli immobili disponibili sul mercato immobiliare della vendita e della locazione è di fondamentale importanza ed è un servizio che molti associati Fiaip hanno già iniziato a garantire alla propria clientela tramite rapporti di lavoro in forma privata con tecnici di loro conoscenza. L'idea di trovare un'intesa a livello di tutta la Federazione è quindi per tutti i Consiglieri FIAIP di grande interesse e si rinnova pertanto la disponibilità del Presidente Dott. Maurizio Roversi e quella della collega Vicepresidente Maura Sacchi a proseguire gli incontri con la Geom. Turrini e la Geom. Sala per trovare un giusto ed equilibrato accordo che soddisfi entrambe le parti.

In occasione dell'incontro il coordinatore geom. Negri Matteo ha consegnato un esempio di modulo per la Due Diligence immobiliare eseguita dagli iscritti ed il documento ha ottenuto parere favorevole. Il coordinatore geom. Negri Matteo ricorda che l'occasione della sottoscrizione del protocollo di intesa, oltre a consentire ulteriori occasioni di recepimento di incarichi professionali, potrebbe consentire anche lo scambio del dato immobiliare certificato per la segmentazione del mercato immobiliare e per un più rapido accesso a dati utili all'applicazione degli IVS; il coordinatore geom. Negri Matteo aggiunge inoltre la possibilità di proporre, nella bozza di protocollo di intesa che si andrà a condividere nei prossimi incontri prima dell'approvazione da parte del Consiglio Direttivo, un riferimento anche per l'assegnazione dell'incarico in riferimento all'obbligo del certificato APE.

In aggiunta al protocollo di intesa già sottoscritto dal Collegio di Bergamo con la Federazione italiana mediatori agenti d'affari di Bergamo si segnalano anche i protocolli del Collegio di Verbania e di Bari da utilizzarsi come riferimento per la stesura della bozza di protocollo.

Viene costituito il gruppo di lavoro che si confronterà sui contenuti da proporre all'interno del protocollo di intesa:

- geom. Civera Giacomo
- geom. Melchiori Mirco Giuseppe
- geom. Ricarboni Armando
- geom. Turrini Margherita

Il geom. Capra Cristian si rende inoltre disponibile per rendere in formato editabile la documentazione disponibile per agevolare la stesura della bozza del documento da presentare in occasione della prossima riunione del Consiglio Direttivo.

I componenti la Commissione si confrontano sui contenuti del protocollo del Collegio di Bergamo esprimendo preoccupazioni sull'entità del compenso prevista in relazione ai casi in cui le difformità riscontrate dovessero risultare particolarmente complesse da analizzare al momento della compilazione della Due Diligence.

Il Coordinatore geom. Negri Matteo invita i colleghi a considerare le opportunità professionali che potenzialmente sono collegate alle necessità di sanare tutte le





diformità riscontrate. La Consigliera Referente geom. Sala Gabriella propone l'attenta lettura di quanto previsto a tal proposito nel documento preso in analisi: *"Gli onorari e le borsuali spettanti al geometra, incaricato per la redazione di tale predetta "Attestazione", sono convenuti nella somma standard non superiore ad euro =250,00=, oltre contributo Cassa Previdenza e IVA, per ogni unità immobiliare di consistenza simile ad una abitazione di 150 mq, oltre ad un'altra unità immobiliare assimilabile a box/cantina/locate di deposito/tettoia di normale consistenza, e purché il tutto nell'insieme, parte di massimo due provvedimenti urbanistici con fine lavori ed agibilità. Oltre le spese di diritti e copia richiesti dagli Enti Pubblici, compresi i costi degli ausiliari incaricati dal professionista, gli accessi in loco e presso gli uffici competenti, fatti salvi gli edifici in cui risulti particolarmente difficoltoso il reperimento degli atti, per i quali verrà valutato di volta in volta l'onorario spettante al geometra."*

Ed ancora: *"i rilievi di controllo dei fabbricali e/o terreni che richiedono tempi superiori ad una vacanza (un'ora), come qualsiasi rappresentazione grafica, sono prestazioni escluse dalla somma standard pattuita all'art. 1, comma 7, nel presente protocollo"*.

Il coordinatore geom. Negri Matteo suggerisce che l'accordo preveda l'affidamento dell'incarico per la risoluzione delle eventuali difformità allo stesso professionista incaricato di svolgere la Due diligence.

Il geom. Bossini Lorenzo propone di valutare l'istituzione di una parametrizzazione interna con compensi di riferimento per evitare discordanze nel compenso richiesto dai singoli professionisti per gli incarichi aggiuntivi; a tale fine potrebbe risultare utile anche la proposta di un prezario di riferimento per la redazione delle APE.

Il coordinatore geom. Negri Matteo suggerisce l'organizzazione di un evento di presentazione dell'accordo al termine della redazione del protocollo e l'inserimento del riferimento al capitolo 6 del Codice delle valutazioni immobiliari di Tecnoborsa per la rilevazione dei dati immobiliari. I dati immobiliari saranno estratti secondo il principio della segmentazione, in conformità alle disposizioni di cui al C.V.I. edito da Tecnoborsa. Vi sarà la possibilità di fornire, solo in assenza di un mercato attivo e dinamico di compravendite e locazioni, anche gli asking price (annunci pubblicitari), purché in conformità all'art. 4 della norma UNI 11612/2015.

I componenti la Commissione si confrontano sulle modalità con cui verranno segnalati alla FIAIP i professionisti a cui affidare gli incarichi.

Viene segnalato l'approccio scelto dal Collegio di Bari che effettua l'assegnazione dell'incarico per estrazione e quello del Collegio di Bergamo che fornisce, ad ogni richiesta degli iscritti a FIAIP BS, un nominativo fra i propri iscritti (anche segnalato dal richiedente); nell'elenco dei tecnici disponibili sono ammessi esclusivamente i geometri regolari sotto l'aspetto contributivo, D.U.R.C. e quota albo, previo sottoscrizione di scheda di adesione, comprensiva di indicazione dei dati della polizza assicurativa per i danni provocati nell'esercizio dell'attività professionale. I nominativi per ogni singolo incarico saranno forniti e/o confermati esclusivamente dal Collegio Geometri di BS, nel rispetto del principio di equità.

Il coordinatore geom. Negri Matteo ritiene opportuno che si tenga conto anche della territorialità per la conoscenza specifica del segmento del mercato immobiliare in cui opera il collega e per l'ottimizzazione dei costi per i necessari sopralluoghi e segnala che la questione era già emersa in occasione della precedente riunione nella quale si era convenuto che la scelta di come gestire l'affidamento degli incarichi sia decisa in sede di Consiglio Direttivo.



Interviene la Consigliera geom. Abbiatici Roberta considerando che il prezzo di vendita viene deciso autonomamente da ogni singola agenzia il coordinatore geom. Negri Matteo conferma che ciò che interessa i professionisti è il prezzo di alienazione finale con l'omissione dei dati ritenuti sensibili, nel rispetto della privacy.

I componenti la Commissione si confrontano sulle modalità con cui si potrà concordare all'interno del protocollo l'accesso a questi dati.

Viene ipotizzato che il professionista riceva un dato alla consegna della dichiarazione, oppure che il protocollo d'intesa stabilisca un costo ridotto per gli iscritti Albo sull'acquisizione del dato, oppure che venga consegnata copia anonimizzata dell'atto di vendita. Il geom. Bossini Lorenzo invita a valutare la stesura di due protocolli distinti uno per il conferimento degli incarichi e l'altro per la gestione dell'accesso ai dati di vendita. Il coordinatore geom. Negri Matteo invita il gruppo di lavoro ad inserire una proposta all'interno della bozza del protocollo di intesa in modo che il Consiglio Direttivo possa esprimere le proprie considerazioni in merito ed invita a considerare come l'ottenimento dei dati potrebbe consentire anche un più preciso ed attendibile aggiornamento del servizio "LibroBlu", o di altro database del Collegio, a vantaggio di tutta la categoria.

#### **Punto 2) Varie ed eventuali.**

Non vengono portati alla discussione ulteriori argomenti oltre quelli previsti dall'OdG.

Esauriti gli argomenti, la commissione viene chiusa alle ore 18.30.

#### **Il Verbalizzante**

Sig. Stefano Benedini

#### **Il coordinatore**

Geom. Matteo Negri

#### **La Responsabile**

**Commissione Estimo**

Geom. Gabriella Sala

