

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA

Ordine degli Ingegneri, via Volta 62, 22100 Como, in persona del legale rappresentante, presidente protempore, ing. Mauro Volontè;

Collegio dei Periti, via Vittorio Emanuele 113, 22100 Como, in persona del legale rappresentante, presidente protempore, per. ind. Orazio Spezzani;

Collegio dei Geometri, via Recchi 2, 22100 Como, in persona del legale rappresentante, presidente protempore, geom. Corrado Mascetti;

Ordine degli Architetti PPC, viale Sinigaglia 1, 22100 Como, in persona del legale rappresentante, presidente protempore, arch. Michele Pierpaoli;

di seguito chiamati "ORDINI E COLLEGI"

E

Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari di Como, con sede in Como c.a.p. 22100, via Ballarini n. 12 (c/o sede Confcommercio Como piano primo), codice fiscale 01990680132, in persona del legale rappresentante, presidente protempore, geom. Mirko Bargolini (di seguito "FIMAA CO");

PREMESSO CHE

- Ordini e Collegi e FIMAA CO sono organismi di rappresentanza istituzionale a livello provinciale, con funzione di fondamentale interesse nel portare e incrementare l'attività degli stessi promuovendo tra l'altro, iniziative con altre categorie professionali sempre affidabili e qualitativamente elevate;
- è finalità congiunta degli Ordini e Collegi e della FIMAA CO, favorire una cooperazione fra le categorie rispettivamente rappresentate, nell'ambito delle attività professionali dei propri iscritti in relazione agli atti di trasferimento immobiliare;
- il D.L. n. 78/2010, convertito dalla L. n. 122/2010, per gli atti pubblici e le scritture private autenticate, richiede - a pena di nullità - a carico della parte che dispone di un diritto reale su unità immobiliari urbane, una dichiarazione di rispondenza dello stato dei luoghi con le planimetrie depositate in Catasto;
- tale predetta dichiarazione, per essere attendibile e consapevole, è opportuno sia resa da parte di un soggetto che fruisca delle cognizioni tecniche necessarie al caso, anche in funzione alle modalità di redazione delle planimetrie catastali;

- risulta altresì necessario accertare la regolarità urbanistica degli immobili al fine di non inficiare la validità degli atti di compravendita e prevenire ogni tipo di contenzioso derivate da presunti danni cagionati dal venditore all'acquirente in forza di una difformità del bene rispetto al progetto approvato dal Comune.
- gli effetti di nullità del contratto, sussistono anche nel caso di dichiarazione non veritiera resa in buona fede, pertanto al fine di scongiurare eventuali effetti di invalidità, appare opportuna come la dichiarazione attestata, sia redatta da un Tecnico abilitato;
- la nuova normativa risponde alla esigenza, sempre più sentita e diffusa, di fornire all'acquirente le più ampie e solide garanzie, anche sotto profili che non ricadono nella competenza notarile, quali la regolarità catastale, edilizia ed urbanistica del bene e la sua libertà da oneri non risultanti dai Registri immobiliari;

TUTTO CIO' PREMESSO

si conviene quanto segue:

Art. 1

(Oggetto)

Il presente Protocollo si propone di definire le modalità di collaborazione fra le categorie professionali rappresentate da Ordini e Collegi e FIMAA CO, per una sinergia che contribuisca al rendere, valorizzando le rispettive competenze, gli atti di trasferimento immobiliari in linea con i più elevati standard di sicurezza nell'interesse della collettività e quindi:

- nell'interesse dei soggetti che sono parte nelle negoziazioni immobiliari, assicurando agli stessi un trasferimento sicuro sotto il profilo della commerciabilità dei beni immobili, ed in tema di verifica della regolarità urbanistica-edilizia, catastale e della agibilità;
- nell'interesse dello Stato assicurando una minore incidenza del contenzioso e delle procedure amministrative di sanatoria nell'ambito delle irregolarità urbanistico-edilizio e della agibilità;

Art. 2

(Finalità)

In particolare, Ordini e Collegi forniranno, ad ogni richiesta degli Associati a FIMAA CO, l'elenco dei nominativi fra i propri iscritti disponibili a predisporre - a richiesta degli interessati - una "Attestazione di Conformità" o "Non Conformità", relativa agli immobili oggetto di rogito/scrittura privata/preliminare di compravendita, o qualsiasi altra scrittura, nel rispetto delle clausole del presente protocollo e che attestino:

- 1) l'indicazione degli accertamenti svolti, compreso la data di accesso e rilievi di controllo eseguiti;
- 2) la descrizione dell'immobile oggetto di trasferimento, conseguente all'accesso ed ai rilievi di cui sopra, mediante:
 - a) individuazione dell'ubicazione;
 - b) spiegazione delle modalità di accesso partendo dalla pubblica viabilità;
 - c) descrizione della consistenza:
 - per i fabbricati specificando la destinazione d'uso e le caratteristiche - natura e situazione - dell'unità immobiliare;
 - per i terreni la destinazione urbanistica, la conformazione e la morfologia;
- 3) la specificazione delle proprietà confinanti (almeno tre) che delimitano il bene immobile;

- 4) la conformità tra stato di fatto dell'immobile, dati catastali e planimetria depositata in catasto;
- 5) i provvedimenti urbanistici, di cui fornirà gli estremi, con varianti, fine lavori e certificato di abitabilità/agibilità inerenti la costruzione dell'immobile di cui fa parte la/e unità immobiliare/i;
- 6) la conformità tra lo stato di fatto dell'immobile ed i titoli abilitativi sopra citati,
- 7) nell'ipotesi di difformità rispetto agli elaborati di progetto, le descrizioni e l'indicazione dei possibili rimedi.

La redazione dell'Attestazione di Conformità/Non Conformità, avverrà in conseguenza d'incarico scritto da parte del soggetto titolare del diritto reale sull'immobile, o avente titolo o acquirente, o dall'agente FIMAA CO, con formale incarico al tecnico comprensivo di delega per il regolare accesso agli atti depositati in Catasto e in Comune o presso altri Enti.

La prestazione relativa all'Attestazione di Conformità/Non Conformità, sarà espletata presumibilmente entro 15 gg lavorativi (lun/ven) a decorrere dalla sottoscrizione dell'incarico e dalla data di avvenuta consegna della documentazione di merito, con esclusione dei periodi necessari alle normali tempistiche conseguenti ai termini osservati dalle amministrazioni preordinate al rilascio dei documenti da accertare.

Il compenso spettante al tecnico di onorari e borsuali, oltre ai contributi previdenziali ed oneri fiscali di legge, sarà da liquidare con le seguenti modalità:

- acconto del 50% alla sottoscrizione dell'incarico;
- saldo delle competenze alla consegna dell'Attestazione di Conformità/Non Conformità.

Ordini e Collegi vigileranno affinché i pagamenti avvengano nei termini del presente protocollo. In difetto revocherà unilateralmente lo stesso senza che FIMAA CO possa opporre alcuna motivazione, altresì FIMAA CO vigilerà affinché i Tecnici operino nei tempi e nei metodi secondo i termini del presente protocollo, in difetto revocherà unilateralmente lo stesso senza che gli Ordini e Collegi possano opporre alcuna motivazione.

Il predetto incarico scritto, combinato all'allegazione del presente Protocollo d'Intesa, costituisce adempimento al disposto della L. 124/2017.

Il tecnico dovrà estrarre la documentazione catastale relativa all'unità immobiliare e i titoli abilitativi inerenti il fabbricato di cui fa parte l'unità, eseguire il sopralluogo e attestarne o meno la conformità utilizzando il modello base della "Attestazione di Conformità" allegata.

Gli onorari e le borsuali spettanti al tecnico, incaricato per la redazione di tale predetta "Attestazione", sono convenuti nella somma standard non superiore ad euro =300,00=, oltre contributo Cassa Previdenza e IVA, per ogni unità (con massimo due provvedimenti urbanistici + fine lavori + 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, escluse spese di trasporto (oltre i 20 km) valutate secondo le tariffe ACI, 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 tecnico.

Ordini e Collegi e FIMAA CO si impegnano a mantenere stretti contatti per verificare e monitorare l'efficacia del presente protocollo e la sua concreta attuazione.

Ordini e Collegi si obbligano ad organizzare - a propria cura e spese - corsi di formazione ed aggiornamento a favore dei propri iscritti, in materia di conformità catastali, urbanistico-edilizia ed agibilità nelle compravendite immobiliari.

Art. 3

(Durata)

Il presente Protocollo ha durata biennale a partire dalla sottoscrizione e NON si intende tacitamente rinnovato.

Art. 4

(Coordinamento)

Ordini e Collegi e la FIMAA CO si impegnano a dare la massima diffusione al presente Protocollo e a collaborare nella risoluzione di problematiche di comune interesse emergenti nell'attuazione dello stesso. Per ogni comunicazione attinente la presente Protocollo, Ordini e Collegi e la FIMAA CO, precisano i rispettivi domicili:

- **Ordine Ingegneri Como**, via Volta, 62 - Como
- **Ordine Architetti PPC**, viale Sinigaglia, 1 - Como
- **Collegio dei Periti**, via Vittorio Emanuele II, 113 - Como
- **Collegio dei Geometri**, via Recchi, 2 - Como
- **FIMAA Como**, via Ballarini, 12 - Como

Letto, approvato e sottoscritto in Como in data Giugno 2018

<p>FEDERAZIONE ITALIANA MEDIATORI AGENTI D'AFFARI di Como Il Presidente  (geom. Mirko Bargolini)</p>	<p>ORDINE DEGLI INGEGNERI della Provincia di Como Il Presidente  (ing. Mauro Volonté)</p>
<p>ORDINE DEGLI ARCHITETTI PPC della Provincia di Como Il Presidente  (arch. Michele Pierpaoli)</p>	<p>COLLEGIO DEI PERITI Della Provincia di Como Il Presidente  (p.i. Orazio Spezzani)</p>
<p>COLLEGIO DEI GEOMETRI Della Provincia di Como Il Presidente  (geom. Corrado Mascetti)</p>	

I rilievi di controllo dei fabbricati 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. 2, comma 7, nel presente protocollo.

Allegati:

- A. CONFERIMENTO D'INCARICO PROFESSIONALE;
- B. FAC-SIMILE DICHIARAZIONE DI CONFORMITA';
- C. SCHEDA DI ADESIONE AL PROTOCOLLO D'INTESA.