**PROTOCOLLO D'INTESA FIAIP-CNGeGL**

**tra**

la **FIAIP** - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali, con sede in Roma, Via Sardegna n. 50, rappresentata dal Presidente Nazionale **Fabrizio Segalerba**

**e**

il **CNGeGL** - Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri Laureati, con sede in Roma, in Piazza Colonna 361, rappresentato dal Presidente Nazionale **Paolo Biscaro**

di seguito congiuntamente denominate **"le Parti"**

**PREMESSE**

- le Parti riconoscono il ruolo strategico del settore immobiliare e tecnico nella crescita economica, nella tutela dei cittadini e nello sviluppo sostenibile del patrimonio edilizio;
- le Parti condividono la necessità di avviare azioni volte a restituire la massima trasparenza e qualità delle informazioni nelle procedure che hanno per oggetto la circolazione dei beni nel mercato immobiliare, promuovendo ogni attività volta al riconoscimento della regolarità edilizia e conformità catastale;
- Il D.Lgs. 192/2005, ed in ultimo il Decreto-Legge 23 dicembre 2013, n. 145, convertito con modificazioni nella Legge 21 febbraio 2014, n. 9. prevedono l'obbligo di redazione dotazione e consegna dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) prima della promozione delle offerte di vendita o locazione, così come l'informazione e/o l'allegazione dello stesso, al momento della sottoscrizione dei contratti o atti traslativi degli immobili, con previsione di sanzioni in caso di inadempimento;
- le Parti ritengono essenziale promuovere la professionalità nella redazione degli APE nel rispetto delle modalità operative e normative con il fine di dare corretta indicazione delle prestazioni energetiche degli immobili;
- le Parti riconoscono il valore della redazione di una Relazione Tecnica Integrata (RTI) quale strumento di verifica della conformità catastale e della corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile allo stato risultante dai titoli edilizi reperiti con accesso agli atti;
- le Parti ritengono di strategica importanza perseguire la completa digitalizzazione delle procedure di presentazione e rilascio dei titoli edilizi e delle comunicazioni, di accesso agli atti presso gli archivi comunali e la creazione del fascicolo del fabbricato ai fini del controllo della regolarità edilizia dell'immobile;
- le Parti condividono l'obiettivo di ridurre il contenzioso immobiliare e favorire un mercato trasparente, efficiente e dinamico;

- le Parti condividono l'opportunità e la strategica importanza di diffondere la cultura immobiliare della necessaria redazione dell'APE e dell'utilità della RTI, nel primario interesse collettivo;
- le Parti intendono rafforzare la collaborazione istituzionale e territoriale sui temi edilizi, urbanistici, catastali e abitativi.

**ART. 1 – FINALITÀ**

Il presente Protocollo d'Intesa ha lo scopo di:

1. promuovere la cultura della legalità e della trasparenza nel mercato immobiliare;
2. diffondere il rispetto dell'obbligo di dotazione, comunicazione, allegazione e consegna dell'APE;
3. promuovere la professionalità nella redazione degli APE, affinché si rispettino le modalità operative e normative con il fine di dare corretta indicazione delle prestazioni energetiche degli immobili;
4. promuovere l'utilità e la diffusione della Relazione Tecnica Integrata (RTI) per la verifica della conformità catastale e della corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile allo stato risultante dai titoli edilizi reperiti con accesso agli atti;
5. "fare cultura immobiliare", tramite una mirata attività formativa e informativa, non solo rivolta agli operatori professionali ma anche e soprattutto ai cittadini e consumatori, circa la necessità ed il valore dell'APE e dell'utilità e importanza della RTI al fine di favorire la completezza e correttezza delle informazioni e migliorare la dinamicità virtuosa del mercato;
6. favorire la collaborazione tra agenti immobiliari e geometri liberi professionisti;
7. contribuire alla riduzione del contenzioso immobiliare;
8. agevolare la digitalizzazione delle procedure operative degli uffici tecnici comunali, promuovendo il fascicolo del fabbricato;
9. sostenere politiche e iniziative comuni per lo sviluppo del settore casa ed edilizia.

**ART. 2 – IMPEGNI IN MATERIA DI APE**

Le Parti si impegnano a:

- promuovere campagne informative rivolte a cittadini e operatori sull'importanza dell'APE come strumento di diagnosi energetica degli immobili;
- sensibilizzare i proprietari e gli operatori del settore circa l'obbligo di far redigere e fornire l'APE nella fase precedente la promozione immobiliare;

- incentivare la professionalità nella redazione dell'APE, per fornire dati coerenti con le caratteristiche dell'immobile e corrispondenti alle modalità operative e di calcolo previste dalle norme vigenti;
- promuovere il ricorso a professionisti qualificati che operano nel pieno rispetto normativo e operativo;
- promuovere il ricorso ad agenti immobiliari professionali che, per l'attività di mediazione immobiliare favoriscano il rispetto degli obblighi normativi e richiedano la documentazione necessaria ai fini della locazione o compravendita, con particolare riferimento all'acquisizione dell'attestato di prestazione energetica degli immobili;
- organizzare momenti formativi congiunti per far acquisire conoscenze e migliorare le competenze degli operatori oltre che pianificare campagne comunicative rivolte alla collettività.

**ART. 3 – PROMOZIONE DELLA RELAZIONE TECNICA INTEGRATA (RTI) FINALIZZATA ALLA VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE E DELLA CORRISPONDENZA DELLO STATO DI FATTO DELL'IMMOBILE ALLO STATO RISULTANTE DAI TITOLI EDILIZI REPERITI CON ACCESSO AGLI ATTI**

Le Parti si impegnano a:

- promuovere la diffusione della RTI quale strumento di verifica preventiva della conformità catastale e della corrispondenza dello stato di fatto dell'immobile allo stato risultante dai titoli edilizi reperiti con accesso agli atti;
- sensibilizzare le parti sull'importanza della corrispondenza edilizia e conformità catastale;
- favorire e incentivare la redazione e l'utilizzo della RTI prima che sia posto in vendita l'immobile, inserendola come attività richiesta già in fase di sottoscrizione dell'incarico di vendita e, comunque, in fase di acquisizione;
- valorizzare il ruolo del tecnico abilitato nella redazione della RTI;
- sensibilizzare sull'importanza di individuare preventivamente eventuali difformità tra lo stato di fatto rilevato ed i titoli edilizi reperiti con accesso agli atti, prevenendo possibili controversie;
- promuovere la consegna della RTI e della documentazione di accesso agli atti all'acquirente prima della stipula dell'atto traslativo affinché lo stesso possa eventualmente effettuare le proprie verifiche con tecnico di propria fiducia.
-

**ART. 4 – FORMAZIONE E CULTURA PROFESSIONALE**

Le Parti collaboreranno per:

- organizzare corsi, seminari e workshop congiunti;
- diffondere buone pratiche operative;
- promuovere l'aggiornamento continuo su normative edilizie, urbanistiche ed energetiche;

- sviluppare linee guida condivise per operatori immobiliari e tecnici liberi professionisti;
- creare contenuti mirati per campagne comunicative mediatiche e/o social rivolte ai consumatori.
-

**ART. 5 – COLLABORAZIONE ISTITUZIONALE E AZIONI COMUNI**

Le Parti si impegnano a:

- promuovere azioni comuni a livello nazionale sulle politiche della casa e dell'edilizia;
- produrre uno "schema" di RTI quale riferimento uniforme a livello nazionale, da utilizzare come base per eventuali successivi schemi a livello locale, da redigersi conformemente alle relative disposizioni, da mettere a disposizione di tutti gli operatori professionali attraverso la costituzione di un tavolo di lavoro nazionale, al quale parteciperanno almeno due rappresentanti per ogni Associazione;
- con riferimento alle attività oggetto del presente accordo, rappresentare congiuntamente le istanze delle categorie presso istituzioni e decisori pubblici;
- lavorare su proposte normative condivise;
- sostenere iniziative per incentivare la qualità del patrimonio immobiliare.

**ART. 6 – COLLABORAZIONE TERRITORIALE**

A livello locale, le Parti favoriranno:

- il dialogo con Regioni e Comuni;
- la digitalizzazione delle procedure edilizie e urbanistiche e la creazione di un fascicolo digitale (fascicolo del fabbricato);
- il rispetto dei termini previsti dalla normativa nazionale nell'ambito dei processi autorizzativi riferiti ai titoli edilizi;
- la facilitazione dell'accesso agli atti e agli archivi comunali al fine di poter consentire le verifiche preventive;
- la riduzione dei tempi e dei costi amministrativi;
- la creazione di tavoli di lavoro interassociativi.

**ART. 7 – OBIETTIVI DI SISTEMA**

Le Parti condividono i seguenti obiettivi:

- favorire la circolazione regolare e "consapevole" degli immobili;
- aumentare la fiducia della collettività nelle operazioni legate al mercato immobiliare;

- tutelare cittadini, professionisti e operatori regolarmente abilitati;
- sostenere le attività volte a favorire la regolarità degli immobili posti sul mercato;
- promuovere i principi di sostenibilità ed efficienza energetica del patrimonio edilizio.

**ART. 8 – STRUMENTI OPERATIVI**

Per l'attuazione del Protocollo, le Parti potranno:

- promuovere accordi locali tra rappresentanze territoriali;
- collaborare con altre istituzioni e stakeholder;
- istituire tavoli tecnici congiunti, in particolare impegnandosi a costituirne uno nazionale finalizzato alla definizione di un "modello tipo" della RTI quale riferimento pratico per tutti gli operatori professionali;

Il suddetto tavolo tecnico nazionale dovrà inoltre occuparsi di:

- redigere documenti di indirizzo e linee guida, da proporre all'approvazione ai Consigli Direttivi di FIAIP e CNGeGL;
- sviluppare proposte su campagne di comunicazione, da proporre all'approvazione dei Consigli Direttivi di FIAIP e CNGeGL;

**ART. 9 – DURATA**

Il presente Protocollo ha durata di **tre anni** dalla data della sottoscrizione e potrà essere rinnovato previo accordo scritto tra le Parti.

**ART. 10 – RECESSO**

Ciascuna delle Parti ha facoltà di recedere dal presente protocollo d'intesa con preavviso scritto di almeno 15 giorni.

**ART. 11 - PRIVACY**

Le Parti si impegnano a trattare i dati personali forniti o comunque raccolti in conseguenza e nel corso dell'esecuzione del presente protocollo d'intesa in ossequio ai principi generali e alla disposizioni particolari dettate dalla normativa di riferimento, ovvero dal Regolamento (UE) 2016/679 e dal decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196, così come modificato dal decreto legislativo 10 agosto 2018, n. 101, nonché in conformità alle linee guida emanate dall'Autorità garante per la protezione dei dati personali. Le Parti si impegnano ad improntare il trattamento dei dati ai principi di correttezza, liceità e trasparenza nel pieno rispetto della normativa citata, con

particolare attenzione a quanto prescritto riguardo alle misure di sicurezza volte alla protezione dei dati personali. Le informazioni saranno trattate, con mezzi informatici e manuali, al fine di dare corretta esecuzione delle attività di cui al presente protocollo. Le Parti danno atto che il presente protocollo d'intesa o parte di esso, ivi compresi i dati personali eventualmente citati, potrà essere oggetto di diffusione nel rispetto degli obblighi normativi imposti dalla disciplina di settore in materia di trasparenza e anticorruzione.

**ART. -12 – DISPOSIZIONI FINALI**

Il presente Protocollo non comporta oneri economici diretti tra le Parti, salvo specifici accordi attuativi ed eventuali modifiche che dovranno essere concordate per iscritto. Le Parti si impegnano a monitorare periodicamente l'attuazione degli obiettivi attraverso la costituzione di una Commissione costituita da almeno due rappresentanti per ciascuna.

**Letto, confermato e sottoscritto.**

Roma, 18 NOV. 2026

Il Presidente Nazionale FIAIP
**Fabrizio Segalerba**

Il Presidente Nazionale del CNGeGL
**Paolo Biscaro**